



מפרט זה נבדק על ידי חברת הנקדה ואשר לפרטום.
בכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המכריעים.
אין בכוחו של אישור זה לנטלם ולא לצמצמם.

תאריך: 10/4/18
חתימה: _____

בניין _____
קומה _____
דירה מס' _____ (זמני)
חניה מס' _____ (זמני)
מחסן מס' _____ (זמני)

חוזה מכר דירה
פרויקט מחיר למשתכן - עפולה

שנתחם בעפולה ביום _____ בחודש _____ בשנת 2018

בין:
חברת חסון מ.ש. שדרה (1993) בע"מ
ח.פ. 511821175
מרח' הכורס 1 עפולה
(להלן: "היזם" / "המוכרת")

מצד אחד

לבין:
1. _____, ת.ז. _____
2. _____, ת.ז. _____
כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד
באחריות ובערבות הדדית ביניהם
שכתובתם לצרכי הסכם זה:

טל: (בית)- _____ (סלולרי 1) _____ (סלולרי 2) _____
אי מייל: _____
(להלן יחד ולחוד - "הקונה")

מצד שני

הואיל: והמוכרת זכתה במכרז במסלול מחיר למשתכן (מכרז מס' 117/2016/צפ) (להלן: "המכרז") והיא חתמה על חוזה חכירה (להלן: "חוזה החכירה") עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות" או "רמ"י") בקשר למקרקעין הידועים כחלקה 90 בגוש 16745 הידוע גם כמגרש 152 והמקרקעין הידועים כחלקה 91 בגוש 16745 הידוע גם כמגרש 153 שנוצר לפי תכנית ג/20010 ותכנית מפורטת עפ/מק 2/20010 להלן: "המגרש" ו/או "המקרקעין" במתחם C1 בעיר עפולה;

והואיל: ובהתאם להסכם החכירה זכאית המוכרת לפתח, לבנות ולהקים על כל המגרש בניין מגורים בבניה רוויה (להלן ביחד: "הבניין");

והואיל: והקונה קיבל ממושרד הבינוי אישור זכאות להשתתפות במכרז לרכישת אחת מדירות המגורים בבניין במסגרת מסלול מחיר למשתכן והקונה קיבל אישור זכייה במכרז שהעתקם מצ"ב כנספח י';

והואיל: ובהתאם להחלטת הועדה לתכנון ובניה בעפולה מיום 6/1/17 ניתן לבניית היתר בנייה בתנאים;

והואיל: ובכוונת המוכרת להקים על המגרש בניין מגורים בהתאם להיתר;

והיזם מתכוון לבנות ולהקים על המקרקעין פרויקט מגורים, הכולל בין השאר, בניין מגורים ובו יחידות דיור (להלן - "היחידות" ו/או "הדירות"), מחסנים, גינות, שבילים, חניות, מתקני טכניים וכן מתקנים משותפים, אשר ישמשו את כל בעלי הדירות או מקצתם (להלן: "הפרויקט");

והואיל ולאור האמור לעיל ולהלן, ברצון הקונה לרכוש מאת היזם וברצון היזם למכור לקונה, את הדירה, כהגדרתה להלן וזאת בתנאים ובתמורה המפורטים בהסכם זה ;

והואיל והצדדים הגיעו להסכמה באשר לתנאי התקשרותם בחוזה זה ;

אי לכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא:

- 1.1. ההקדמה והמבוא להסכם זה, כמו גם הנספחים לחוזה זה, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ויקראו בתפיפה אחת עם תוכנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים לחוזה זה נועדו לנוחות הצדדים בלבד, ולא ישמשו לפרשנותו של חוזה זה או של סעיף מסעיפיו.

2. נספחי ההסכם

- 2.1. להסכם זה מצורפים הנספחים המפורטים להלן כחלק מחייב ובלתי נפרד הימנו. בכל מקום להלן בו ייאמר הסכם זה, משמעו הסכם זה על כל נספחיו.
- 2.2. נספחי ההסכם:

נספח "א"	התנאים המיוחדים
נספח "ב"	תשריט הממכר
נספח "ג"	מפרט טכני
נספח "ד"	ייפוי-כוח נוטריוני בלתי חוזר
נספח "ה"	הודעה לרוכש על פי סעיף 1א2(א) לחוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות
נספח "ו"	התחייבות להימנע מהעברת זכויות לנתין זר
נספח "ז"	היתר לבנייה
נספח "ח"	נספח הבנק המלווה
נספח "ט"	תצהיר וכתב התחייבות רוכש בהתאם להוראות המכרז
נספח "י"	אישור זכאות של הקונה לרכישת הממכר מטעם משרד הבינוי ואישור זכיה
נספח "יא"	נסח רישום מלשכת רישום מקרקעין
נספח "יב"	חוזה חכירה
נספח יג'	משכנתא של הקונה

<u>הוראות בדבר ייצוג משפטי</u>	נספח יד'
--------------------------------	----------

- 2.3. כל מסמך אחר אשר יצורף, אם יצורף, על ידי הצדדים במעמד חתימת הסכם זה או אחריו, כנספח לחסכם, ואשר יסומן כסדרו "כ", "כא" וכך הלאה;
- 2.4. הודע לרוכש כי במידה ותחול סתירה בין איזו מהוראות הסכם זה לבין הוראה כלשהי אשר נכללה באיזה מנספחיו, יינתן "להוראות" תוקף ועדיפות באופן הבא:
- 2.4.1. הוראות ההסכם תגברנה על כל הוראה בנספחיו, מלבד הוראות נספח א' שיגברו על הוראות ההסכם.
- 2.4.2. מבין הנספחים, בינם לבין עצמם, תינתן עדיפות להוראות המפרט.
- 2.4.3. במקרה של סתירה בין הוראות נספח בנק (נספח ה' להסכם), לבין הוראות ההסכם ו/או הוראות נספח א' להסכם ו/או הוראות נספח אחר כלשהו להסכם – תגברנה הוראות נספח הבנק.
- 2.4.4. מודגש מעבר לצורך כי במידה של סתירה בין הסכם זה להוראות כל חוק, הוראות החוק תגברנה.

3. תאור העסקה:

הואיל והיזם זכאי, לבנות ולהקים על המגרש, את הפרויקט ולמכור את זכויותיו לרבות בדירות, לרוכשים שונים, ככל שימצא לנכון ובהתאם להוראות המכרז; והואיל והיזם רשאי, בכפוף להוראות הסכם תחכירה, להעביר את זכויותיו לרוכשי הדירות/ היחידות בפרויקט, בכפוף לכל דין ובהתאם למפורט לעיל ולהלן;

אי לכך, הקונה מתחייב לרכוש את הדירה הנמכרת מאת היזם ולמלא את מלוא התחייבויותיו וחוביו על פי חוזה זה, לרבות לעניין תשלום מלוא התמורה במועדה, ואילו היזם מתחייב לבנות את הדירה כאמור בחוזה זה, ולמסור אותה לקונה, לאחר שהקונה ימלא את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן.

מובהר בזה כי התחייבויות היזם כלפי הקונה על פי חוזה זה מתייחסות אך ורק ליחידה ולאותם חלקים בבניין, שלגביהם יקבע במפורש כי לקונה תהא זכות שימוש ו/או מעבר. לגבי חלקים אחרים בבניין ו/או במקרקעין, לא תהיה לקונה כל טענה מכל מין וסוג שהוא, לרבות בגין צורתו, מספר הדירות בו ו/או מספר הקומות ו/או כל שינויים שיחולו בו לעומת התכנון הידוע במועד חתימת חוזה זה והכל בתנאי כי לא תיפגענה זכויות מהותיות של הקונה בדירה והצמודותיה על-פי החוזה, ובתנאי כי לא תיגרס לו כתוצאה משינויים כאמור הפרעה בלתי סבירה לשימוש בדירה או לדרכי הגישה אליה.

4. "הדירה":

היחידה הנמכרת הינה בבניין מס' _____ המצויה בקומה _____ ומסומנת במספר זמני _____ אשר כיוונה _____ בחוברת התשריטים המצורפת לחוזה זה כנספח ב', ובה תדרים + ממ"ד, לה צמוד מקום חניה מספר זמני _____ ומחסן מספר זמני _____, והחלקים הבלתי מסויימים היחסיים ברכוש המשותף (כפי שיקבעו ע"י היזם), והכל כמפורט במפרט הטכני, המצורף לחוזה זה כנספח ג' (להלן: "הדירה" / "הממכר").

5. הצהרות היזם:

- 5.1 היזם מצהיר כי הוא זכה במכרז, הוא רשאי להתקשר עם הקונה בהסכם זה וכן הוא זכאי למכור את הממכר לקונה בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 5.2 היזם מצהיר, כי זכויותיו במגרש, נקיות מכל שיעבוד ו/או עיקול ו/או זכות אחרת של צד ג', למעט הערות שנרשמו ו/או יירשמו לטובת רוכשי דירות בפרויקט ו/או בנק מלוויים של הקונים בפרויקט (בזכות היזם להוסיף שעבודים, הכל כפי שימצא לנכון לפי שקול דעתו המוחלט והבלעדי) ולמעט שעבודים שנרשמו ו/או שירשמו לטובת בנק שייתן למוכרת ליווי לבניין, ככל שהמוכרת תחליט להקים את הבניין בסיוע של ליווי בנקאי (לעיל ולהלן: "הבנק"), על פיהם שועבדו ו/או ישועבדו כל זכויותיה של המוכרת במקרקעין ובפרויקט, בשעבודים מדרגה ראשונה, שאינם מוגבלים.
- 5.3 אין בהוראות הסכם זה כדי לגרוע מהוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 (להלן: "חוק המכר").

6. הצהרות הקונה:

- 6.1 כי הוא זכאי להתקשר עם המוכרת לפי הסכם זה בהתאם לאישור זכאות ואישור זכיה המצ"ב כנספח י'.
- 6.2 כי הוא עומד בכל התנאים הקבועים במכרז המזכים אותו לרכוש דירה בפרויקט.
- 6.3 כי הוא חתם על כתב ההתחייבות שצורף כנספח ט' להסכם זה וכי הוא מסכים שתשרשם בגין התחייבות זו הערת אזהרה לזכות הרשות עם רישום הפרויקט כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין.
- 6.4 כי לא ימכור את הממכר לצד ג' ולא יתנוס על הסכם להעברת זכויות בממכר לצד ג' החל מיום חתימת הסכם זה ועד לתום 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לממכר, או 7 שנים ממועד ההגדלה בגינה נרכשה הדירה לפי המוקדם. לרבות הסכם להעברת זכויות אשר נכרת לפני התקופה האמורה. והוא מסכים ומאשר כי הפרת סעיף זה תזכה את הרשות בפיצוי מוסכם בסך של 250,000 ₪. אין באמור בסעיף זה משום מניעה להשכיר את הממכר למטרת מגורים.
- 6.5 כי הוא מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, כי ביום חתימת הסכם זה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, הרי שידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עמו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.
- 6.6 הקונה מצהיר בזה כי לא ידוע לו על איזו שהיא מניעה בגללה לא יוכל לקבל בהעברה המוכרת זכויות בממכר, עפ"י חוזה החכירה הרלוונטי לחלקה בה מצוי הממכר וכן מצהיר הקונה כי אין הוא "ניתן זר" כהגדרתו להלן: לצורך סעיף זה: "ניתן זר" – מי שאינו אחד מאלה:
- 6.6.1 אזרח ישראלי.
- 6.6.2 עולה לפי חוק השבות, התשי"א – 1950, אשר לא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות התשי"ב-1952.
- 6.6.3 זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לי חוק השבות, התשי"א – 1950, שקיבל במקומה אשרה ורישיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, תשי"ב-1952.

- 6.6.4. תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בס"ק 1-3 לעיל, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.
- 6.7. הודע לרוכש שלא ניתן לבצע שדרוגים ו/או שינויים במפרט עד לקבלת מפתח הדירה לאחר טופס 4 וכי לא ניתן לקבל זיכוי כנגד רכיבים במפרט למעט ארון מטבח, ארון אמבטיה, סוללות למים (כיור אמבטיה ומקלחת) נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון בסכום הנקוב במפרט.
- 6.8. הקונה מצהיר, כי ניתנה לו האפשרות על ידי היזם לבקר במגרש ובשטח הפרויקט המתוכנן, וראה בעיני קונה סביר את המגרש ומיקומו, את סביבתו ואת דרכי הגישה אליו, בדק את תכניות בנין העיר החלות עליו, את היתר הבניה, את חוזה החכירה על נספחיו ואת תכנית הפרויקט, את תשריט הפרויקט ואת תשריט הבניין, את תרשימי הדירה, את המפרט (כהגדרתו בחוזה זה), ואת כל יתר הפרטים הרלוונטיים, לרבות מבחינה תכנונית ומשפטית, וכי מצאם מתאימים לצרכיו ומטרותיו מכל הבחינות, וכי הוא מוותר בקשר לכך על כל טענה בדבר מום ו/או אי התאמה. למעט מום נסתר ובלבד שהיזם יבנה את היחידה בהתאם להוראות החוזה. היזם מתחייב להראות לקונה את הקרקע ואת הנכס, ואת יתר המסמכים המפורטים בסעיף זה במצבו כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה, היעדר שיתוף פעולה מצד הקונה לא יתווה הפרה של החוזה על ידי המוכר.
- 6.9. הודע לקונה, כי, שמורה הזכות, בכל עת, לשנות את תכנון הפרויקט בכפוף להוראות המכרז והדין ואת בנייתו לפי שקול דעתו הבלעדי, לרבות בכל הנוגע למבנה, צורה, היקף, מיקום חניות וכד', ואף לפעול להגדלת/הקטנת מספר הדירות ו/או הקומות בפרויקט ו/או מרכיביו השונים, בכל דרך שהיא, לרבות במסגרת התביעה/ היתר הבניה ו/או תוך שינויה ו/או כל שינוי תכנוני אחר (להלן: "התכנון החדש"). הקונה מתחייב שלא להתנגד לפעולות היזם ו/או לכל שינוי בתביעה ו/או הקלה ו/או שינוי בהיתר ו/או בבניה ו/או בתכנון כאמור לעיל ולהלן. ובלבד שלא תפגענה מהותית זכויותיו ביחידה על פי החוזה ועפ"י כל דין וכן שלא יבוצעו שינויים בכיווני האוויר של הדירה בקומת הדירה ובגודלה. אין בהוראות ס"ק זה להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון ובכפוף להוראות חוזה זה.
- 6.10. כמו כן, הודע לקונה, שליזם שמורה הזכות לנהוג ביתר החלקים בבניין ו/או בבית המשותף שאינם הדירה עצמה וצמודותיה לפי שיקול דעתו הבלעדי, לרבות בכל הנוגע להגדלה ו/או הקטנה של יתר הדירות/היחידות ו/או מספרן ו/או כל שינוי ו/או תוספת להן, ו/או כל שינוי ו/או תוספת לבניין ו/או לבית המשותף בלבד שכל זכויות הרוכש הנובעות מהסכם זה ו/או עפ"י כל דין ביחידה ובצמודותיה – לא תיפגענה. אין בהוראות ס"ק זה להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון ובכפוף להוראות חוזה זה.
- 6.11. בוטל
- 6.12. תובאו לידיעתו של הקונה זכויותיו על פי חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר דירות - הבטחת השקעות") והוא מודע לזכויותיו לקבלת בטוחה מהיזם ו/או מהבנק המלווה (במידה ויהיה כזה) בהתאם לחוק הבטחת כספי התמורה המשולמים על ידיו בהתאם להסכם.
- 6.13. הקונה מצהיר בזה, כי לא ידוע לו על איזה שהיא מניעה לרבות על פי דין ו/או הסכם, בגינה אין הוא יכול לחתום על חוזה זה עם היזם ולהתחייב על פיו.
- 6.14. הודע לקונה כי חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד

מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

7. הבניה:

7.1. היזם מתחייב להקים ולבנות את הדירה בהתאם לתשריטים, למפרט הטכני, מובהר כי מפרט הדירה והבניין לא יפתחו מהוראות המפרט המחייב בהתאם להוראות המכרז בו זכה היזם. לתנאי היתר הבניה, ובכפוף להוראות כל דין.

7.2. היזם מתחייב לבנות את הדירה במיומנות ובהתאם למפרט ולתשריטים, אך מובהר בזה, כי סטיות ו/או חריגות שאינן מהותיות, כהגדרתן בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד - 1974, מהמפרט ו/או מתשריטים לא ייחשבו כהפרת חוזה זה, ולא יזכו את הקונה בשום סעד ו/או זכות תביעה שהיא. סטיות אשר אינן קבילות, אם באו עקב דרישות של רשויות מוסמכות לא תחשבנה כהפרה של חוזה זה ואולם תזכינה את הקונה בזכות לביטול החוזה ולהשבת כספים ששילם עפ"י החוזה על חשבון מחיר תממכר בדרך הקבועה בסעיף 22 ולסעד זה בלבד.

7.3. מובהר כי בכל פריט במפרט המפנה לתקן או תקנון מחייב הכוונה לתקן הישראלי או התקנון המחייב במועד חתימת הסכם זה או במועד הוצאת היתר הבניה לפי המוקדם מביניהם, אלא אם בוצע הפריט, על פי שקול דעת הקבלן, על פי תקן או תקנון חדש שהיה תקף למועד הביצוע בפועל.

7.4. הודע לקונה כי עבודות הפיתוח אשר ידועות ליזם במועד חתימת הסכם זה (בתחומי הפרויקט בלבד) מבוצעות על ידי היזם ו/או מי מטעמו. הודע לקונה, שאופן ביצוען והיקפן של עבודות הפיתוח השונות, שיבוצעו ע"י היזם כאמור במגרש ו/או בפרויקט ו/או בבית המשותף ו/או בבניין, לרבות בכל הנוגע למיקום, גודל, צורה, חומרים וכד', ייקבעו ע"י היזם לפי בחירתו (במקרה שלא נקבעו או תוארו במפרט) ובהתחשב בדרישות רשויות התכנון המוסמכות, ככל שידרשו על ידן.

הודע לקונה, כי עבודות הפיתוח הכלליות מחוץ למקרקעין לרבות תשתיות כגון: רשת מים וביוב, גינון, גידור, חשמל, תקשורת, טלפון וכד' ככל שיבוצעו וגם אם יבוצעו בפועל ע"י היזם, הנם באחריות עיריית עפולה ו/או מי מטעמה, וכי היזם אינו אחראי, בכל אופן שהוא, לקצב הפיתוח הכללי ו/או להשלמתו ו/או לתחזוקת עבודות הפיתוח ו/או ללוח הזמנים ו/או לדרך ו/או לטיב ו/או לאיכות הביצוע.

7.5. הודע לקונה, כי היזם רשאי להקים ולבנות את הפרויקט, הבית המשותף, הבניין, הדירה ו/או חלקם, באמצעות קבלן מבצע (להלן: "הקבלן המבצע") ו/או קבלני-משנה, הכל על פי שיקול דעתו הבלעדי, באופן האמור להלן ובלבד שלא יפגעו זכויות הקונה בהתאם לחוק המכר דירות והסכם זה. ובהתאם לכך יטול הקבלן המבצע את התחייבויות המוכרת לעניין בניית הממכר, מועד מסירת החזקה ומסירת החזקה, תיקוני אי התאמות בתקופת הבדק ושינויים בממכר. - וזאת מבלי לפגוע בהתחייבויות המוכרת בהסכם זה ובערבותה כלפי הרוכש כאמור בהסכם זה

7.6. הודע לקונה כי האחריות ו/או החבות בגין טיב הבנייה, איכותה, איכות חומרי הבנייה ו/או אופן ביצועם ו/או כל עניין הקשור אליה, במישרין ו/או בעקיפין, החלים על המוכרת על פי הסכם זה ועל פי כל דין יחולו על הקבלן, וזאת מבלי לפגוע בהתחייבויות המוכרת בהסכם זה ובערבותה כלפי הרוכש כאמור בהסכם זה

8. מסירת החזקה בדירה:

8.1. היזם מתחייב למסור את הדירה לקונה, כשהיא בנויה בהתאם למפרט ולתשריטים, פנויה מכל אדם וחפץ, כשקיימת אליה ולצמודותיה גישה סבירה ובטוחה, וכשהתשתיות המשרתות את הדירה (מים, חשמל, ביוב וכד') ראויות לשימוש, ובלבד, שהקונה ימלא תחילה את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה על נספתיו ועל פי כל דין, לרבות תשלום מלוא התמורה במועדה, וכן כל התשלומים שמועד תשלומם חל עד לתאריך המסירה, כהגדרתו להלן.

היזם מתחייב למסור את הדירה לקונה לאחר שניתן טופס 4 כשהיא נקייה מכל אדם וחפץ וכשזכויות היזם בדירה נקיות מכל חוב ו/או שיעבוד ו/או עיקול ו/או זכויות צד שלישי, ולמעט התחייבויות שנטל על עצמו הקונה ו/או עיקולים ו/או חובות ו/או משכונים ו/או משכנתאות ו/או זכויות צד ג' שנובעים ממעשי ו/או מחדלי הקונה. וכן למעט הערה בדבר הימנעות מעשיית עסקה בהתאם למגבלות המוטלות על דירת מחיר למשתכן (ההערה יכול שתירשם בפנקסי המקרקעין ו/או בפנקסי המוכר) בהתאם להוראות המכרז,

איחר הקונה במילוי איזו מהתחייבויותיו על פי חוזה זה, הרי שמבלי לפגוע בכל סעד ו/או זכות העומדים ליזם על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, יתיר הדבר ליזם, דחייה מקבילה בקיום חיוביו על פי חוזה זה, ככל שימצא לנכון.

8.2. תאריך המסירה מיועד להיות 1/3/2020 ובכפוף לאמור להלן (להלן: "תאריך המסירה").

8.3. המוכרת תודיע לקונה בכתב, על מועד מסירת החזקה המדויק של הממכר בהודעה מוקדמת בת 30 יום לפחות ותתאם המועד המדויק עם הקונה מראש, בנוסף תאפשר המוכרת לרוכש הדירה לבדוק את הממכר ואת התאמתו למפרט הטכני טרם מסירת החזקה.

8.4. המוכרת תהא רשאית להקדים את מועד המסירה, בתיאום מוקדם עם הקונה ובכפוף לקבלת הסכמת הקונה אשר תינתן בכתב ומראש, להסרת ספקות יובהר כי חתימה על הסכם זה אינה מהווה "הסכמה מראש".

8.5. הוקדם מועד המסירה ישלם הקונה את יתרת התמורה לפני ובסמוך למועד המסירה בפועל, ובלבד שהמוכרת עמדה כהלכה בכל התחייבויותיה הכרוכות במסירה.

8.6. הודע לקונה, כי תאריך המסירה נקבע בהתחשב במועדים המשוערים לסיום הבניה לפיכך הודע לקונה, כי אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים ביזם ושאינן לו שליטה עליהם או אם כתוצאה מכוח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביטות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכוח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על רוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.

8.7. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס

8.8. למען הסר ספק, הודע לרוכש, כי למרות כל האמור בחוזה זה, במידה ויחולו עיכובים מכל סוג שהוא, אשר אינם בשליטת היזם ולא נגרמו בשל מעשיו ו/או מחדליו של היזם, ואשר בגינם יתעכבו חיבור הדירה ו/או הבניין לרשת החשמל ו/או לרשת המים ו/או לרשת הביוב ו/או התקשורת וכד', ואשר יהיו תלויים בחברת החשמל ו/או ברשויות ממשלתיות ו/או ברשויות מקומיות, לרבות עיכובים בביצוע עבודות הפיתוח הכלליות, ואשר אינם נגרמו בשל מעשה ו/או מחדלי היזם רשאי היזם לדחות את תאריך המסירה, עד אשר יוסרו העיכובים האמורים, מובהר כי היזם יפעל באופן סביר ככל שהדבר תלוי בו להסרת העיכובים כאמור.

8.9. בוטל

8.10. רק במקרה של איחור או פיגור על ידי היזם במסירת החזקה בדירה בפועל לרוכש לתקופה מעבר ל- 60 יום לאחר מועד המסירה האמור בסעיף 8.2 לעיל או לאחר אותו מועד כפי שנדחה על ידי נסיבות מצדיקות כאמור בסעיף לעיל, לפי המאוחר שבהם, ולמשך אותה תקופת איחור או פיגור בלבד (להלן: "תקופת הפיגור במסירה") יהיה הרוכש זכאי לפיצויים מהחברה כדלקמן ופרט לאמור לא יהיה זכאי הרוכש לפיצוי נוסף בגין איחור במסירה בין בגין נזק ישיר ובין נזק עקיף. אין באמור כדי לגרוע מזכויות הרוכש לפי סעיף 7 לחוק המכר(דירות).

8.10.1. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 - בעבור התקופה שתחילתה במועד החוזי וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד; האמור לא יחול על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת היזם כאמור לעיל, ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו, דהיינו - הנסיבות המוצדקות כאמור ובכפוף לסעיף 8.6-8.8 לעיל.

8.10.2. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 - בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר המועד החוזי ואילך. האמור לא יחול על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת היזם כאמור לעיל, ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו, דהיינו - הנסיבות המוצדקות כאמור ובכפוף לסעיף 8.6-8.8 לעיל.

הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש, הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד החוזי ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

8.11 במקרה של פיגור בתאריך המסירה כאמור בסעיף 8.8-8.6 לעיל, לתקופת העיכוב, או במקרה של פיגור במסירה, שאינו עולה על 60 יום, כאמור בסעיף 7.7 לעיל, לא יחשב הדבר להפרת התחייבות כלשהי מצד היזם בהתאם להוראות תוזה זה, ומקרים אלו לא יהוו הפרת התחייבות כלשהי מצד היזם ואילו הקונה מסכים כי הוא נחשב כמי שויתר על כל טענה ו/או תביעה בעניין לרבות הסכמתו לכך כי הוא מסכים כי על איחורים במסירה כאמור לעיל לא יחולו הוראות סעיפים קטנים 5א (א) ו-5א (ב), לתוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, (להלן: "חוק המכר דירות"), והיזם לא יחייב והרוכש לא יהיה זכאי לתבוע ו/או לקבל מהיזם כל פיצוי ו/או שיפוי ו/או דמי נזק שהם בגין כל נזק שהוא שייגרם לרוכש עקב כך (אם בכלל) ובמיוחד לא יהיה הרוכש זכאי לתבוע ו/או לקבל מהיזם ריבית ו/או הפרשי הצמדה ו/או פיצוי או הטבה כספית אחרת כלשהי בגין התשלומים ששולמו על ידי הרוכש ליזם על פי חוזה זה וכן לא יהא בכך משום שחרור ו/או עילה חוקית לשחרור הרוכש מהתחייבויות ו/או ממילוי התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו על פי חוזה זה.

8.12 במקרה שדחית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בס' 7.4 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבת של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

8.13 הודע לרוכש, כי היזם יהיה רשאי לבנות את הפרויקט בבית אחת ו/או בחלקים, בקצב ו/או באופן שיקבע לפי ראות עיניו ו/או לפי תנאי הבניה. לפיכך, מודגש כי תאריך המסירה מתייחס אך ורק לדירה הנמכרת לקונה, ולה בלבד.

8.14 להסר ספק, מובהר בזאת, כי היזם יהיה זכאי למסור את הדירה עצמה לידי הקונה, גם אם עבודות הפיתוח השונות מסביב לבניין, או בתחומי המגרש טרם הושלמו, ובלבד שאין בכך כדי למנוע מהקונה אפשרות של גישה בטוחה ושימוש סביר בדירה והצמדותיה.

בכל מקרה, עבודות הפיתוח בבניין עצמו (כאמור בחוזה זה על נספחיו), אשר תלויות אך ורק ביזם, יושלמו עד למועד מסירה הדירה או תוך זמן סביר ועד ל-6 חודשים מהסרת המגבלות המונעות את השלמת עבודות הפיתוח אשר אינן תלויות ו/או בשליטת היזם (על פי המאוחר מביניהם)

8.15 בוטל

8.16 היזם ישלח לקונה הודעה בכתב, ויתאם עם הרוכש תאריך המסירה (להלן – "ההודעה"), ובלבד שמועד זה לא יהא מוקדם משלושים (30) ימים, ממועד ההודעה. הקונה מתחייב כי עד לתאריך המסירה, ימלא אתר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, לרבות זאת שישלם ליזם את מלוא התמורה, ישלם את כל המיסים והתשלומים החלים עליו על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין לרבות חתימה על טופס "אישור רוכש הדירה על קבלת הדירה ועל העדר טענות כלפי הבנק בגין ערבויות חוק מכר", ט. 124-97, בנוסחו כפי שיהיה נהוג אצל הבנק במועד מסירת התזקה בממכר, ומסירת טופס זה לידי המוכרת. וימציא למוכר את כל הנדרש בהודעה. רק לאחר שהקונה ימלא את כל חיוביו האמורים לעיל במלואם ובמועדם יהא זכאי הקונה לקבל את החזקה בדירה.

8.17. הקונה מתחייב להתייצב בדירה בתאריך המסירה, על מנת לקבל את החזקה בה לידי, בהתאם להוראות חוזה זה. הקונה אינו רשאי לתפוס חזקה בדירה בטרם תמסר לרשותו ע"י היזם בהתאם להוראות חוזה זה, ואינו זכאי לקבלת טרם קיים את כל חיוביו האמורים לעיל ולהלן.

8.17.1. במידה והקונה לא יופיע לקבל את הדירה לחזקתו בתאריך המסירה, תיחשב הדירה, לכל דבר ועניין, כאילו נמסרה לקונה במועד האמור, ובלבד, שהקונה מילא את כל התחייבויותיו עפ"י חוזה זה. במקרה כאמור, לא תחול על היזם כל חובה נוספת בנוגע למסירת החזקה בדירה לקונה לרבות לעניין מועד המסירה, והקונה לא יוכל לבוא בטענה ו/או תביעה כלפי היזם בקשר למסירת החזקה בדירה לקונה ו/או לקבלתה על-ידו ו/או הנובע הימנם, לרבות לעניין פיצוי כספי ו/או אחר, על אף האמור לעיל ככל והקונה יודיע ליזם תוך 14 יום לפני מועד מסירת החזקה כי אין ביכולתו להגיע למועד מסירת החזקה או במקרים דחופים וחריגים בשל אירוע בלתי צפוי שהתרחש בסמוך לפני מועד מסירת החזקה תקבע החברה מועד מסירה נוסף

8.17.2. מתאריך המסירה ואילך, הקונה לבדו יהיה אחראי לשמירת הדירה ולאחזקתה וכן יהא חייב לשלם על חשבוננו את כל המסים, האגרות, התשלומים וההוצאות, החלים בגין שימוש בדירה והחזקתה (לרבות: עמלת ערבות ע"פ חוק המכר זירות - הבטחת השקעות, ארנונה, הוצאות אחזקה, הוצאות שמירה, אבטחה וביטוח, אחזקת הרכוש המשותף של הבניין ו/או חבית המשותף, מסי ועד-בית של הבניין ו/או הבית המשותף, דמי ניהול - ככל שיהיו, מים, חשמל וכד'), ועל היזם לא תחול כל אחריות נוספת לרבות, בכל הנוגע לביצוע התשלומים הנ"ל

8.17.3. לא יקבל הקונה את החזקה בממכר במועד הנקוב בהודעת המוכרת, וגם לא במועד הנדחה כאמור לעיל על אף שהיה עליו לקבלו, כי אז ייחשב המועד האמור כמועד המסירה בפועל לקונה, לכל דבר ועניין, הנוגע להתחייבויות הקונה על פי הסכם זה ועל פי כל דין, ובכלל זאת האחריות למצבו של הממכר, אחזקתו, שמירתו, והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הממכר והבעלות בו. מובהר כי היזם יהיה רשאי לתבוע את הקונה על כל ההוצאות הנזקים וההפסדים שיגרמו ליזם עקב כך לרבות הוצאות הטיפול וביטוח הממכר ותשלום המיסים השוטפים בגינו האמור לעיל יחול גם במקרה בו תחול דחייה במועד המסירה בגין מעשה ו/או מחדל מצד הקונה, אין באמור לעיל בכדי לפגוע בחובות המוכרת כשומר חנם של הממכר עד למסירת החזקה בפועל. למוכרת זכות לחייב את הקונה בדמי שמירה בכפוף למילוי התחייבויותיה כשומר בשכר,

8.17.4. החל מתאריך המסירה תחל תקופת האחריות לליקויים כאמור בסעיף 9 להלן.

8.17.5. הודע לרוכש כי על היזם לא תחול החובה למסור לקונה את הדירה בתאריך המסירה, ככל שהקונה לא מילא אחר כל התחייבויות החלות עליו עפ"י חוזה זה עד לתאריך המסירה ואולם הקונה יהא חייב בכל התחייבויותיו כאמור בס"ק 8.17.2 לעיל, וזאת מבלי לגרוע מכל התרופות והסעדים העומדים ליזם עפ"י חוזה זה ועפ"י כל דין.

8.18. במידה והקונה יקיים את כל חיוביו כאמור לעיל, תימסר לו הדירה ע"י היזם, במעמד המסירה יבצע הקונה בדיקה של הדירה בליווי נציג היזם, ובסיומה ייערך פרוטוקול מסירה, שייחתם ע"י שני הצדדים. הקונה יהיה רשאי לצרף אליו נציג מטעמו. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

8.19. חתימת פרוטוקול המסירה ע"י הקונה תיחשב כראיה לכאורה לכך שהקונה קיבל את הדירה לחזקתו לשביעות רצונו, במצב תקין וטוב, כשהיא ראויה לשימוש, ומתאימה מכל הבחינות לאמור בחוזה זה (או שלא בהתאם לחוזה זה, אך בהסכמתו ולשביעות רצונו של הקונה), וכי אין לו שום טענות או תביעות, בקשר לכך, למעט לגבי תיקון אותם ליקויים ו/או אי התאמות שפורטו בפרוטוקול המסירה כמפורט להלן ואשר ניתן היה לראותם בעיניים של רוכש סביר בלתי מיומן בתחום הבנייה וכן לגבי תיקון אותם ליקויים שהחברה אחראית לתיקונם בתקופת הבדק כמפורט להלן.

מוסכם כי, לא יהיה בקיומם של ליקויים שיפורטו בפרוטוקול המסירה, כדי לגרוע מחובת הרוכש לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה. ובלבד שאין בליקוי הנטען כדי למנוע שימוש סביר בדירה למגורים

למען חסר ספק מובהר כי אין בחתימת נציג החברה על פרוטוקול המסירה הודאה ו/או אישור לקיום הליקויים בדירה כפי שפורטו ע"י הרוכש.

סרב הקונה לחתום על פרטיכל מסירה, לא יהא בכך כדי לגרוע במאומה ממשקלו או ממעמדו של פרטיכל המסירה לכל דבר ועניין, ואולם נציג היזם יציין עובדה זו על גבי הפרטיכל.

8.20. הודע לרוכש, כי ליקויים, אשר לא יפורטו במפורש בפרוטוקול המסירה ואשר ניתן היה לגלותם בבדיקה סבירה (ע"י אדם שאינו מומחה לדבר) במועד עריכת הפרוטוקול הני"ל, לא יהא היזם חייב בתיקונם, האמור בסעיף זה לא יחול אם המדובר בפגם נסתר או באי התאמה שלא ניתן להתנות עליה על פי החוק. האמור לעיל הינו בכפוף לאמור בחוק המכר (דירות) תשל"ג 1973 על תיקונו ו/או כל חוק שיבוא במקומו ו/או הוראות הדין החלות.

8.21. מבלי לגרוע מכלליות האמור מובהר בזאת כי הקונה יהיה רשאי לבדוק את הדירה לפני מועד המסירה, בתיאום מראש עם המוכר, ויבדוק אותה במועד המסירה בבדיקה כשל רוכש סביר. נציג המוכרת יבדוק את הליקויים הנטענים על ידי הקונה בפרטיכל המסירה ליקויים שקיימים בדירה ככל ואכן קיימים - יתקנו על ידי המוכר תוך זמן סביר לאחר מסירת הדירה לקונה.

8.22. הודע לקונה, כי החזקה ברכוש המשותף תמסר ל- 3 הדיירים הראשונים, אשר יקבלו חזקה ב- 3 הדירות הראשונות בבניין.

סעיף זה יחול בשינויים המחויבים גם על מסירת החזקה ברכוש המשותף כאמור לעיל.

9. תיקון ליקויים:

9.1. היזם נושא באחריות לטיב הדירה, עפ"י הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973.

9.2. בהתחשב בהוראות חוק זה, היזם מתחייב לתקן כל ליקוי ו/או פגם ו/או אי התאמה שיהיו בדירה, הניתנים לתיקון, אשר נגרמו כתוצאה מאי התאמה כהגדרתו בחוק המכר דירות ו/או מעבודה לקויה ו/או משימוש בחומרים פגומים של היזם ו/או מי מטעמו (להלן: "הליקויים") ובלבד, שהקונה יודיע ליזם על הליקויים שניתן היה לגלותם בבדיקה סבירה - בעת הכנת פרוטוקול מסירת הדירה, ואילו על הליקויים שלא ניתן היה לגלותם בבדיקה סבירה בעת מסירת הדירה לרשותו - באמצעות מכתב רשום שנשלח תוך שלושים (30) יום ממועד גילוי הליקוי.

מובהר כי הקונה יהיה זכאי להסתמך על אי-התאמה כהגדרתה בחוק המכר דירות, שניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, אם הודיע עליה הקונה למוכר

בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה באמצעות מכתב רשום שנשלח תוך שלושים (30) יום ממועד גילוי הליקוי;

9.3. הקונה יהיה זכאי להסתמך על אי-התאמה או אי התאמה יסודית, שלא ניתן היה לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשותו אם הודיע עליה למוכר תוך זמן סביר לאחר שגילה אותה. היזם יבצע את תיקון הליקויים עליהם קיבל הודעה מהקונה, באמצעות הקבלן המבצע, בתוך זמן סביר מקבלת ההודעה מהקונה כאמור במגמה, שתיקון כל הליקויים בכל היחידות בבניין, יבוצע יחד באותה תקופה, מובהר כי על הקונה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקנה;

9.4. במקרה והקונה יגלה פגם/נזק, הדורש תיקון מיידי, עליו להודיע על כך ליזם בכתב ובאופן מיידי והליקוי יתוקן בסמוך, ככל הניתן, לקבלת ההודעה. לא הודיע הקונה על הפגם/הנזק בכתב ומיד, יישא הקונה בכל האחריות להגדלת תנוק ו/או הנובע הימנו.

9.5. הקונה מתחייב לאפשר לעובדי היזם ו/או למי מטעמו (לרבות לקבלן המבצע ו/או מי מטעמו) להיכנס לדירה ו/או לרכוש המשותף, בכל זמן סביר ובתאום מראש, בין לשם בדיקת הליקויים בדירה עצמה, בין לשם בדיקת הליקויים בבניין ו/או בדירה שכנה ו/או בבית המשותף ו/או במתקנים הקשורים בהם, בין לשם תיקון הליקויים בדירה עצמה ובין לשם תיקון הליקויים בדירה שכנה ו/או בבניין ו/או בבית המשותף ו/או במתקנים האמורים (הגם שהבדיקות ו/או התיקונים הנוגעים למה שאיננו הדירה עצמה, מתבצעים מתוך הדירה ו/או מקירותיה החיצוניים).

היזם ידאג לכך כי התיקון יעשה, תוך הפרעה מינימאלית לשימושו של הקונה בדירה,

9.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה, כי אם הקונה לא יאפשר את ביצוע הבדיקות ו/או התיקונים בדירה כאמור, לא יהיה היזם חייב לבצע את התיקונים ויראו את הקונה כמוותר על כל טענה ו/או תביעה בקשר לליקויים אלו ו/או הנובע הימנם, והוא ישא בכל האחריות ובכל התוצאות הנובעות מכך.

9.7. הודע לקונה כי אחריות היזם ו/או הקבלן המבצע לליקויים ו/או לנזקים ו/או לפגמים, לא תחול לגבי אבדן ו/או נזק ו/או פגם, שיתהוו בדירה ו/או בבניין ו/או בבית המשותף ו/או במתקנים האמורים לעיל, עקב שימוש בלתי סביר ו/או בלתי חוקי ו/או שלא בהתאם להוראות האמורות בחוזה זה ו/או שלא בהתאם להוראות התפעלה ו/או התפעול ו/או האתזקה ו/או שאירעו בשל מעשה ו/או מחדל של הקונה ו/או מי מטעמו ו/או של צד ג' ו/או שאירעו ו/או נגרמו בזדון ו/או ברשלנות. הודע לקונה, כי אחריות היזם ו/או הקבלן המבצע לא תחול, על אבדן ו/או מתקן שלא הותקן ו/או שלא נבנה ע"י היזם ו/או הקבלן המבצע, כמו גם לכל שינוי ו/או תיקון שנעשה בדירה ו/או בבניין ו/או בבית המשותף שלא ע"י היזם ו/או הקבלן המבצע, כמו גם לתיקונו של כל ליקוי ו/או פגם אשר נתהווה כתוצאה משינוי שנעשה שלא ע"י היזם ו/או הקבלן המבצע, כאמור בסעיף זה.

9.8. הודע לקונה כי האחריות בקשר למוצרים ו/או למתקנים (כגון: ברזים, אביזרי תשלום, אינטרקום, דודי-שמש, מעליות, וכד'), שהיזם רכש מספקים כשהם מוכנים להרכבה, וכן בקשר לאותם מתקנים ו/או מוצרים שהורכבו ע"י הספקים בדירה ו/או בבניין ו/או בבית המשותף, תהיה בהתאם למפורט בתעודת האחריות למתקן ו/או לאבדן שתינתן לקונה ו/או לנציגות הבניין (לפי העניין), שתינתן ע"י אותו ספק ו/או מי מטעמו, ובכל מקרה, האחריות לכך לא תחול על היזם ו/או על הקבלן המבצע, והקונה יפנה לשם תיקונו ו/או בכל הנוגע לכל טענה הקשורה אליהם, אל נותני תעודת האחריות הנ"ל/הספקים הנ"ל במישרין.

רק אם לא תיקנו הספקים הנ"ל את הדרוש תיקון, בתוך זמן סביר, יהיה היזם ו/או הקבלן המבצע אחראי לביצוע התיקון, כפוף לפניה בכתב אליו בה יציין הקונה, כי נעשתה פנייה שלא נענתה לספקים הנ"ל (בצירוף תיעוד מתאים), והכל באופן האמור לעיל, לגבי תיקון ליקויים.

9.9. היזם ימסור לקונה, סמוך לתאריך המסירה, הוראות לתחזוקה ושימוש בדירה והרכוש המשותף. הקונה מתחייב לאשר את קבלתן מידי היזם, להקפיד על מילוי ההוראות, לתחזק ולהשתמש בכל אלו כראוי, לנקוט בכל האמצעים הדרושים, לעשות את כל הפעולות המתאימות ולהימנע מפעולות בלתי מתאימות, על מנת לשמור על הדירה והרכוש המשותף.

9.10. הקונה מתחייב להתקשר, במשך תקופת הבדק והאחריות עם הספקים ו/או עם גורמי אחזקה מתאימים אחרים, בחוזי שירות לאחזקתם השוטפת של המתקנים והמערכות, המשרתים את הדירה ו/או הרכוש המשותף (לרבות: מעליות, מאגר מים, משאבות וכד').

הקונה מתחייב להקפיד, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, על ביצוע כל עבודות האחזקה והשרות של כל אותם מתקנים, ולמלא בדיוקנות אחר הוראות התפעול והתחזוקה של אותם ספקים, כאמור.

9.11. המציא היזם לוועד הזמני של המשתכנים בבניין ו/או לנציגות הזמנית של הבניין, אישור מאת רשות מוסמכת ו/או מאת יועץ טכני ו/או המהנדס מוסמך אחר, כי מתקנים ו/או חלקי הרכוש המשותף בבניין ו/או בבית המשותף נבדקו ונמצאו מתאימים וכשרים לשימוש, תיחשב המצאת האישור כאמור, כמסירת החזקה במתקנים לקונה ולמשתכני הבניין וכמסירת כל יתר חלקי הרכוש המשותף בבניין ו/או בבית המשותף שהושלמו עד אותה שעה.

9.12. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לקונה, כי למוכר ו/או לקבלן המבצע כאמור להלן, תהיה הזכות לתקן (לרבות באמצעות מי מטעם) כל ליקוי שיימצא בדירה ו/או בבניין ו/או בפרויקט, ככל שיימצאו, הגם שיחזור על עצמו. והקונה לא יהא זכאי בשום שלב לתקנם בעצמו ו/או לאיזה שהוא פיצוי כספי עקב ליקויים. במידה ותהא מחלוקת בנוגע לליקויים, מוסכם ומודגש כי המהנדס יכריע בעניין קיומם ו/או דרך תיקונם של ליקויים אלה.

מוסכם במפורש בין הצדדים כי זכותו של המוכר לבצע בעצמו ו/או ע"י מי מטעמו את התיקונים הינה יסודית ועיקרית להסכם זה ואין הקונה רשאי בשום פנים למנוע זכות זאת ממנו.

9.13. תזרה והתגלתה אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה או קונה המשנה בדבר אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית, או שתיקונה של אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה או קונה המשנה כאמור, רשאי הקונה או קונה המשנה רשאי לתקן את אי ההתאמה בעצמו או באמצעות מי מטעמו והמוכר ישא בהוצאות סבירות בגין התיקון, וזאת בכפוף לכך שהקונה הודיע למוכר מראש ובכתב בדואר רשום עם אישור מסירה על כוונתו לתקן את אי ההתאמה ועל העלויות הצפויות בגין תיקונה.

9.14. הקונה מתחייב לאפשר ליזם לבצע תיקונים כאמור, ככל שיהיו, בשעות העבודה הרגילות ולאחר תיאום מראש והיזם מתחייב להשיב את המצב בדירה לקדמותו ערב התיקון.

על אף האמור לעיל, ליזם שמורה הזכות לפצות את הקונה בגין הנזק שנגרם לקונה עקב חליקויים במקום לתקנם.

לא אפשר הקונה ביצוע התיקונים כאמור לעיל, לא תחול על היזם ו/או הקבלן המבצע החובה לתקנם ו/או לשלם פיצוי כספי בגינם.

9.15. על אף כל האמור לעיל, הודע לקונה, כי במידה והבניה ו/או חלקה תעשה ע"י קבלן מבצע, יעשו כל התיקונים האמורים לעיל באמצעות הקבלן המבצע ו/או מי מטעמו, ועל אחריותו, וכי רק במידה והקבלן המבצע ו/או מי מטעמו לא יתקנו אותם באופן סביר בתוך זמן סביר, בהתחשב באמור בחוזה זה, הקונה יהיה רשאי לפנות בכתב בדרישה ו/או בטענה ליזם על מנת שידאג לתיקון אותם ליקויים. לקונה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה (לרבות דרישות כספיות) כלפי היזם בנוגע לאמור לעיל.

להסרת כל ספק, יובהר כי לא יהיה בהוראות סעיף 9 זה לעיל, על כל סעיפי המשנה שבו, בכדי לגרוע מהוראות חוק המכר, שלא ניתן להתנות עליהן.

10. שינויים ותוספות בדירה:

10.1. עד למסירת התזקה בדירה לקונה וקבלת טופס 4 לא יהא הקונה זכאי לבצע עבודות ו/או שינויים ו/או תוספות בדירה, וכן להכניס אליה מתקנים ו/או חפצים, והכול בין בעצמו ובין באמצעות אחרים מטעמו.

10.2. הקונה לא יהא זכאי לדרוש זיכוי כלשהו בשל עבודות ו/או חומרים שלא יכללו בממכר אלא בהתאם להוראות המכרז וכאמור בהסכם זה.

10.3. בכל מקרה, אסור יהיה לקונה לבצע שינויים ותוספות כלשהם בדירה או בכל חלק ממנה, הטעונים היתר בניה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (לרבות התקנות שהותקנו על פיו), ביניהם תוספת סככות ו/או פרגולות במרפסות, וזאת עד לרישום הזכויות בדירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומיתר זכויותיה של המוכרת, יהא הקונה חייב להרוס כל שינוי ו/או תוספת שבוצעו על ידו, אם בוצעו, בניגוד לאמור לעיל ולהשיב את המצב לקדמותו, מיד עם דרישת המוכרת, וכן לשפות את המוכרת בגין כל נזק ו/או הוצאה שנגרמה לה עקב כך.

10.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מתחייב הקונה שלא לבצע ו/או להתיר ביצועם של שינויים חיצוניים, כמובנס להלן, בטרם קיבל את היתר לכך כדין, וככל שהדבר נדרש יהיה עליו לקבל אישור מועד הבית. הודע לקונה שהאיסור הנ"ל על שינויים חיצוניים נועד על מנת לאפשר את השמירה על חזותו החיצונית של הבניין, ושמירת אופיו ומתכונתו, וכי הוראות ממין אלו יכול ותיכללנה בתקנון הבית המשותף וכי יראו אותו כמחויב לשמור הוראות אלו בעלי הדירות האחרים בבית.

10.5. עוד בנוסף הודע לקונה כי עצם ביצועם של "שינויים חיצוניים" מסיר מהמוכרת כל אחריות לתקינותו של אותו חלק מן הדירה ו/או הבניין שבו נעשה השינוי החיצוני.

"שינויים חיצוניים", משמעם בחוזה זה, בין היתר: פגיעה בציפוי או בטיח החיצוני, החלפת או שינוי החלונות, הדלתות החיצוניות, שינוי צבע חיצוניים ו/או כל שינוי אחר ברכוש המשותף, לרבות התקנת צינורות, חוטי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת אנטנות מכל סוג, תליית שלטים וכיוצא באלה שינויים העלולים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבית ו/או העלולים לסכן את יציבותו של כל חלק בבית או לפגע בערכו.

- 10.6. מובהר בזה, כי בכל מקרה, לא יבוצעו שינויים, המשנים את המעטפת החיצונית של הבניין ו/או הבית המשותף, ו/או שינויים המשנים את המערכות המשרתות דירות אחרות בבניין ו/או שינויים המשנים את הרכוש המשותף ו/או שנעשו בניגוד לכל דין ו/או להוראת רשות מוסמכת.
- 10.7. הודע לקונה כי לא תותר כניסת ו/או עבודה של אנשי מקצוע מטעמו ביחידה, אלא לאחר מסירת החזקה ביחידה לידי הקונה.

11. הרישום:

- 11.1. לאחר שהקונה ימלא את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, יפעל היזם להעברת זכויות החכירה בדירה ע"ש הקונה בהתאם להוראות חוזה זה להלן.
- מובהר בזאת כי, היזם יהיה רשאי לחתום בשם הקונה על כל המסמכים הדרושים לשם רישום זכויותיו כאמור וזאת ע"י שימוש ביפוי הכח המפורט בס' 12 להלן.
- 11.2. הודע לקונה, כי ניתן יהא לרשום את הבניין כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), לאחר שתערך, תאושר ותרשם בלשכת רישום המקרקעין תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש של המקרקעין ככל שתידרש כזו, על פי התב"ע. לאחר רישומה של התכנית דנן, מתכנן היזם לרשום את הבניין על אגפיו השונים כבית משותף.
- 11.3. היזם יהיה זכאי לפי שיקול דעתו, להוציא חלקים ו/או שטחים מהרכוש המשותף, לרבות חלקים מן החצר, חדר בוק, מרתפים, מחסנים, מעברים, מקומות חניה, גגות, חדרי על גג ומה שעליהם ו/או מסביבם, קירות חיצוניים, זכויות בניה, גינות, שבילים, מעברים, שטחים וחדרים בקומת הקרקע, כמו גם בקומה מפולשת ו/או בקומות הגג בבניין ו/או בבית המשותף וכד', להצמידם לכל אחת מהדירות ו/או היחידות בבניין ו/או בבית המשותף ו/או לרשום כיחידות נפרדות.
- מובהר כי לאחר מועד המכר האובליגטורי של כל תדירות בבניין היזם אינו רשאי להשאיר ברשותו כל חלק מן הרכוש המשותף וכן מזכויות הבניה הבלתי מנוצלות (העכשוויות והעתידיות).
- 11.4. הודע לקונה כי היזם זכאי להעניק לרוכשים של דירות אחרות בבניין ו/או בבית המשותף כל זכות שהיא, לרבות הזכות לתוספת בניה, ניצול זכויות ו/או אחוזי הבניה, זכויות מעבר, זכות לתליית שלט, כמו גם כל זכות אחרת, ללא צורך בקבלת הסכמה מצד הקונה ו/או כל צד ג' אחר.
- 11.5. היזם אינו צריך לקבל את אישור ו/או הסכמת מי מבעלי הדירות האחרות, לשם עשיית הפעולות הנ"ל ו/או איזה מהן, והסכמת בעלי הדירות בפרויקט לאמור לעיל, תעוגן בתקנון המוסכם של הבית המשותף, לכשיירשם.
- 11.6. הואיל ומתקנים שיכול ויותקנו בפרויקט [לרבות: מחסנים, חניונים, משאבות, אנטנות שאינן סולאריות, אנרגיה סולרית, מתקני תקשורת (לרבות חדר בוק), מתקני חשמל, אשפה, ביוב, מתקני גז, דלק, חדרי טרנספורמציה, חדרי מכונות, חדרי תחזוקה ובטחון, מאגר מים, מתקני אשפה, אינסטלציה, חימום, קירור, ניקוז וכד'], אמורים לשרת (כולם או חלקם) דירה ו/או דירות בבניין, מובהר כי היזם רשאי להעניק זכות שימוש ו/או גישה ו/או מעבר ו/או זכות חכירה ו/או זכות אחרת כלשהיא לדיירי הפרויקט כמו גם לצד ג', לרבות לחברות המטפלות באותם מתקנים. מוסכם כי היזם אף רשאי לציין זאת על דרך של רישום זיקת הנאה מתאימה בספרי רשם

המקרקעין ו/או בהוראה בתקנון הבית המשותף ו/או בדרך של הערה בספר מרשם המקרקעין, והכל בהתאם, לשקול דעתו של היוזם.

11.6.1. המוכר רשאי להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצויין במפרט, חדר שנאים (טרנספורמציה) ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז, בהתאם לדרישתן. כמו כן, במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצויין במפרט, יודיע על כך המוכר לקונה בכתב. מובהר כי אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

הודע לקונה כי ישנה וקיימת דרישה מצד חברת החשמל להקמת חדר שנאים ועל כן בכוונתו להקים את חדר זה.

11.7. הודע לקונה, כי בשל היקף הפרויקט, התקנון המצוי כתוספת לחוק המקרקעין, לא יחול עליו ועל שאר בעלי הדירות והיחידות האחרות בבניין ו/או בבית המשותף, ובמקומו יבוא נוסח תקנון מוסכם, שיערך ע"י היוזם בהתאם להוראות חוזה זה, בהתחשב באופיו של הבניין והפרוייקט ובכפוף לכל דין. התקנון ייערך על ידי עוה"ד כהגדרתם להלן ו/או ע"י מי שייצג את היוזם באותה עת וישונה על ידם במידה וימצאו זאת לנכון. במסגרת התקנון המוסכם יהיה היוזם רשאי לקבוע כל הוראה שהיא, לרבות הוראות אודות חלוקת נטל ההוצאות (לרבות מתן פטורים) ו/או תשלום וועד בית ו/או דמי ניהול ו/או חלוקת הזכויות השונות לבעלי הדירות והשטחים הצמודים, הוראות שתקבענה את היחסים בין בעלי הדירות, לרבות הוראות בדבר השירותים והפעולות המנויות להלן, הסדרת הבעיות הכרוכות במעבר ובשימוש ביחידה לשם בדיקות ו/או תיקון ו/או החלפת הצנרת ו/או המערכות העוברות בדירה ו/או דרכה ו/או בסמוך לה ו/או כל חלק מהן, קביעת ההצמדות המיוחדות הנזכרות לעיל והתנאים הנלווים להן, הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו, דבר ההתקשרות בחוזה השירותים הנזכר להלן (ככל שיהיה), חבויות הקונה על פיו, הבטחת זכויות היוזם, הקונה ובעלי זכויות אחרים במקרקעין וכיוצא בזה.

מובהר כי הוראות התקנון לא יחרגו מהוראות הסכם זה והוראות המכרז לעניין הוצאת חלקים מהרכוש המשותף הצמוד ליחידה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית וכיו"ב.

על אף האמור לעיל יהיה רשאי אך לא תיב לרשום תקנון בנוסח של התקנון המצוי על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 בשינויים המחויבים. מובהר כי השינויים המחויבים יקבעו בהתאם להוראות החוזה. הודע לקונה, שרישום זכויותיו בדירה על שמו יעשה בכפוף להוראות התקנון המוסכם כאמור, וזאת מבלי לפגוע בזכויות הקונה שעל פי חוזה זה על נספחיו וע"פ כל דין.

11.8. בהתחשב באופיו של הבניין והפרוייקט, ברמתם ובצרכיהם המיוחדים, יוכל התקנון לקבוע חובת השתתפות בשירותים נוספים כמקובל בפרוייקטים דומים לרווחת הדיירים. כן הודע לקונה שהתקנון יכלול, בין היתר ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, את ההוראות והעניינים הנזכרים להלן:

11.8.1. הוראות האוסרות לבצע בדירה עניינים האסורים עפ"י דין, או כאלה המקימים מטרדים לרבות רעש לא סביר, גורמים לזעזועים או מפיצים עשן, ריחות, זוהמה וכיוצא באלה.

11.8.2. הוראות לפיהן, כל מי שירכוש מן הקונה את הדירה יהיה מחויב, מכח תרכישה גופא, בכל התחייבויות הקונה בהתאם לחוזה השירותים (ככל שיהיה) ו/או התקנון, כאילו היה הרוכש הנ"ל צד לחוזה השירותים ו/או לחוזה זה.

- 11.8.3. הוראות האוסרות על הקונה להניח מטלטלין בשטחי הרכוש המשותף והוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר בעלי הזכויות בבית המשותף והאוסרות עליו להציג או לקבוע סימנים ו/או חפצים בקירות החיצוניים של הדירה או מחוץ לה, (מובהר כי אין עסקינן בשלט על דלת הדירה) לרבות סוככים ופרגולות (ככל שהנן בלתי חוקיות על פי כל דין ו/או פוגעות בחזות הבניין ו/או הפרוייקט).
- 11.8.4. הוראות האוסרות על הקונה, אף לאחר הרישום, לעשות שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה, בלי הסכמה מראש ובכתב של חברת השירותים (ככל שתקום) ו/או של נציגות הבית המשותף, לפי העניין, ומבלי לקבל, בנוסף לכך, את כל הרשיונות הדרושים עפ"י כל דין.
- 11.9. הודע לרוכש, כי היזם יגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום הפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בסעיף 11.2 או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר;
- בהתחשב באמור לעיל, יחולו על הסכם זה, על הדירה וכן על הקונה ועל כל יתר רוכשי הדירות בפרוייקט, הוראות פרק ו' 1 לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969.
- 11.10. היזם מתחייב לרשום את הבית המשותף לאחר שהחלקה עליה בנוי הבניין, תירשם כחלקה נפרדת בלשכת רישום המקרקעין ע"פ התב"ע, ולאחר רישום כל זיקות ההנאה ו/או הרישומים השונים שתלים עליה כיום, ואשר אינם מעכבים את רישום הבית המשותף.
- 11.11. רק לאחר רישום הבית המשותף, ירשום היזם בלשכת רישום המקרקעין, את זכות התכירה בדירה על-שם הקונה כשהיא נקיה מכל עיקול, שיעבוד או משכנתא כלשהי, פרט לזכויות הרשויות השונות, ופרט למשכנתאות ו/או הערות ו/או שעבודים וכד', שהיזם התחייב לרשום במעמד רישום הדירה על שם הקונה, לרבות על מנת להבטיח כל הלוואה שניתנה לקונה על פי בקשתו, ו/או חובות ו/או שעבודים הנובעים מחובות הקונה ליזם ו/או עיקולים ו/או שעבודים ו/או מגבלות ככל שיוטלו ו/או ככל שיתגלו בשל מעשיו ו/או מחדליו של הקונה.
- 11.12. רישום זכות התכירה בדירה על שם הקונה ייעשה לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר, ובתנאי, שקודם לכן ימלא הקונה את כל התחייבויותיו לפי חוזה זה, ימציא את כל התעודות והאישורים, הדרושים לביצוע הרישום במועד, ישלם את כל המגיע ממנו ליזם ויציג אישור מאת הבנק, אשר נתן לו את ההלוואה המשכנתאית (אם נטל), המאשר כי שילם את כל התשלומים המגיעים ממנו על-חשבון ההלוואה הנ"ל עד לאותו מועד, וכי לבנק אין טענות כלפיו. הודע לקונה כי במקרה שהקונה יישאר חייב תשלומים לבנק, יהיה היזם רשאי לרשום את הזכויות בדירה על-שם הקונה ולרשום על פי יפוי-הכוח, כקבוע להלן, משכנתא על הדירה לטובת הבנק בגין חובותיו של הקונה.
- הקונה מתחייב להמציא ליזם את כל המסמכים הנדרשים לרישום הדירה לרבות, המשכנתא ולחילופין לסילוקה, במועד בו יודיע לו היזם שעליו להמציאם.
- 11.13. על הקונה להמציא ליזם לפחות ארבעה-עשר (14) ימים לפני המועד, שנקבע על-ידי היזם ו/או עוה"ד לרישום הזכויות בדירה בלשכת רשום המקרקעין, את כל האישורים והתעודות, שהמצאתם דרושה לשם הרישום האמור, מבלי לגרוע באמור לעיל הקונה מתחייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין ו/או במשרד היזם ו/או במשרד עורכי-הדין זיו ולדמן שיטפל מטעם היזם ברישום הדירה (לעיל ולהלן: "עוה"ד"), ו/או בכל מקום

רלוונטי אחר על פי הוראות היזם, בכפוף למועד שיתואם מראש עם הקונה הכל במטרה לחתום על כל המסמכים, התעודות וההצהרות, שיהיו נחוצים, דרושים ו/או מועילים לשם ביצוע כל הכרוך והקשור ברישום הזכויות בדירה על שמו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

לא הופיע הקונה, או לא המציא ליזם את כל התעודות והאישורים כאמור במועד שיתואם עמו, יקבע היזם או עוה"ד מועד חדש לרישום הזכויות בדירה, ויודיע עליו בכתב לקונה. לא הופיע הקונה לשם חתימת המסמכים וההצהרות כאמור גם במועד החדש ו/או לא המציא את כל התעודות והאישורים הדרושים לפחות ארבעה-עשר (14) ימים לפני המועד החדש הנ"ל, יהיה היזם פטור מכל אחריות בגין אי רישום הדירה על-שם הקונה.

הודע לקונה כי כל ההוצאות, התשלומים והמסים הנוספים, כולל שכר טרחה נוסף לעוה"ד, בגין האמור בס"ק זה, יחולו גם הם על הקונה, ותקונה לא יוכל לבוא בשום טענה שהיא ליזם על הגדלת ההוצאות ו/או התשלומים כתוצאה מכך.

11.14. למרות כל האמור בסעיף 11 הודע לקונה כי כל האמור לעיל יחול בשינויים המתויבים לפי העניין גם לגבי רישום זכות הרוכש שלא בדרך רישום הדירה כיחידה נפרדת בבית משותף כאמור, אם יתעורר צורך ברישום כזה.

11.15. מובהר כי בחישוב תקופת הרישום האמורות בסעיף זה לא יבואו במניין תקופות שהיזם הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

12. יפוי הכח:

לשם הבטחת קיום התחייבויותיו של הקונה על פי הסכם זה, ולצורך ביצוע הוראות הסכם זה מתחייב בזה הקונה לחתום במעמד חתימת הסכם זה, על יפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ד' (להלן: "יפוי הכוח"), ובחתימתו על הסכם זה מוותר הקונה על כל טענה ו/או תביעה ו/או סעד ו/או זכות כנגד המוכרת ו/או עוה"ד של המוכרת בגין השימוש שיעשו ביפוי הכח בהתאם להוראות הסכם זה למעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון, מובהר כי ייפו הכח ישמש בידי היזם אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה לרבות אך לא רק רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום משכנתא או רישום הערת אזהרה.

מתן יפוי הכוח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בהסכם זה ולחתום בעצמו על כל המסמכים הדרושים לפי האמור בו.

האמור בסעיף זה מהווה הסכמה בלתי חוזרת והוראות בלתי חוזרות למיפוי הכוח לפעול ע"פ יפוי הכוח. הסכמה זו היא בלתי חוזרת בהתחשב בכך שזכויות צד ג' דהיינו המוכרת, הבעלים ויתר רוכשי היחידות בפרויקט תלויים בכך.

מבלי לגרוע מכלליות האמור בהסכם זה, ולמען הסר ספק, מובהר ומוסכם כי המוכרת ו/או מיופה הכח יהיה רשאי לבצע את כל ו/או מקצת הפעולות האמורות ביפוי הכח, על פי שיקול דעתו של מי מהם, ולקונה לא תהיה כל טענה בעניין.

13. שמירת זכויות:

מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן, ולמען הסדר הטוב, ליזם שמורה הזכות, מבלי שיצטרך לקבל את הסכמת הקונה:

13.1. לבנות את הבניין ו/או את הפרויקט באופן שימצא לנכון, לפי התכנון הקיים ו/או כל שינוי לו, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי, ותקונה מתחייב שלא לבוא בכל טענה בקשר

לבניה ו/או אי בניה של כל חלק מהפרוייקט, על כל שלביו, ובלבד ששטח הדירה צורתה, ומיקומה על פי חוזה זה לא יפגעו.

הודע לקונה כי הוראות חוזה זה אינן מגבילות את היזם בשימוש ו/או ניצול ו/או יעוד ו/או תכנון המקרקעין, ואינן מקנות לקונה כל זכות כלפי היזם ו/או כלפי אחרים ו/או ביחס למקרקעין לגבי אופי המקרקעין ו/או הגבלות החלות עליהם ו/או ניצולם ו/או תכונם ו/או ייעודם.

והכול מבלי לגרוע מזכויותיו של הקונה על פי הסכם זה לרבות הזכות לפנות לערכאות ובכללן הזכות להגשת התנגדות בפני ועדות התכנון.

13.2. הודע לקונה, כי היזם עשוי בכפוף להוראות סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה לזוים שינויים בתב"ע ו/או בהיתרי הבניה, לרבות לצורך הגדלה ו/או הקטנה של מספר היחידות בבניין ו/או בבית המשותף ו/או בפרוייקט ו/או גודלן ו/או צורתן ו/או שינוי הפרוייקט ועיצובו וכד'.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולחלן, לביצוע כל האמור לעיל, לרבות, לכל שינוי בתב"ע ו/או בהיתר הבניה, מכל סוג שהוא, והכול מבלי לגרוע מזכויותיו של הקונה על פי הסכם זה לרבות הזכות לפנות לערכאות ובכללן הזכות להגשת התנגדות בפני ועדות התכנון.

מובהר בזאת כי הקונה לא יהיה רשאי להתערב במהלך עבודות התכנון וההקמה של הפרוייקט ו/או בנקיטת פעולה כלשהיא מכוח דיני התכנון והבניה ביחס לפרוייקט ואף לא יהיה רשאי לעכב עבודות ו/או פעולות כאמור.

האמור בסעיף זה כפוף לכך שזכויות הקונה בדירה על פי הסכם זה לא תפגענה, שלא יהיה שינוי בתכנונה הפנימי של הדירה וכן במיקומה בפרוייקט.

13.3. לבצע את הבניה בפרוייקט באופן שימצא לנכון, ברציפות ו/או בשלבים, לפי היתר הבניה המקורי ו/או כל תיקון לו, בין בעצמו ובין באמצעות אחר, הכל לפי שקול דעתו הבלעדי.

13.4. היזם יהא זכאי לכלול בניה נוספת באותו בית משותף ביחד עם הבניין, ולצורך כך יהיה היזם ו/או חליפו רשאי לפעול ולגרס לשינוי צו רישום הבית המשותף, תקנון הבית המשותף, ההצמדות, המכנה המשותף של הרכוש המשותף ו/או שינוי חלקה של הדירה ברכוש המשותף, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי. ובלבד שזכויות הקונה בנכס ע"פ ההסכם וע"פ כל דין לא תיפגענה.

13.5. היזם רשאי, ללא צורך בהסכמת הקונה, להעביר דרך הדירה ו/או הדירות ו/או הבניין ו/או הפרוייקט, לרבות במגרש, חניות, חצרות, מחסנים וכד', בין בעצמו ובין באמצעות אחר, מתקנים ומערכות שונות, לרבות מאגרי מים, משאבות, צנרת מים, הסקה, מנועי ומדחסי מיזוג אוויר, מערכות סולאריות, צינורות לביוב וניקוז למים חמים ו/או קרים, מכלי דלק וגז, צינורות לגז, דלק, קווי חשמל ותקשורת, מכשירי חשמל ו/או תקשורת, אנטנות שאינן סולאריות, קולטי שמש, דודי שמש וכל שאר מיני אביזרים ו/או מתקנים ו/או מכשירים כפי שימצא לנכון, וכן להציב מתקנים כני"ל וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הדירה ו/או הבניין את הפרוייקט ו/או כל חלק בהם ובין אם לאו.

מובהר כי לאחר מועד המסירה, העבודות תבוצענה בהסכמת הרוכש, בתיאום מראש בשעות סבירות

זאת ועוד, הודע לקונה שבחצרות ו/או בגינות הבניין קיימות נקודות ביקורת ומתקני פיקוח שונים בקשר למערכות השונות המשרתות את הבניין ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי היזם בקשר לכך. הקונה מתחייב להימנע מגרימת כל נזק למתקנים אלו, ו/או מלמנוע מהיזם ו/או מי מטעמו ו/או מכל גורם רלוונטי לתחזוקם ו/או לתקנם ו/או לגשת אליהם,

13.6. היזם יכול למכור ו/או להסב ו/או להעביר ו/או לשעבד את זכויותיו וחובותיו על פי חוזה זה, כולן או חלקן לצד ג', לפי שקול דעתו הבלעדי, מבלי שיצטרך לקבל את הסכמת הקונה לכך, ובתנאי שזכויות הקונה על פי חוזה זה תישמרנה, והקונה מתחייב בזאת לחתום על כל מסמך שיידרש (כל שידרש) לשם העברת ו/או שיעבוד זכויות היזם.

14. התמורה:

14.1. הקונה מתחייב לשלם ליזם בעבור רכישת הדירה, תמורה בסך ובאופן הנקוב ותמפורט בלוח התמורה והתשלומים (להלן: "התמורה"), המצורף **בנספח א'** לחוזה זה (להלן: "לוח התשלומים").

התמורה הנ"ל כוללת אגרות ותשלומי חובה שיחולו על הדירה ו/או הבניין (כגון: אגרות ביוב, תיעול, כבישים ומדרכות), ויידרשו עד לתאריך המסירה. מובהר כי התמורה הנקובה לעיל נקבעה, בין היתר, בהתחשב בהיטלים, אגרות, מסים ותשלומי חובה אחרים המוטלים על בניית הדירה ומכירת הזכויות בה, על פי שעורם של אלו ביום חתימת חוזה זה.

הודע לקונה, כי אם יוטלו לאחר תאריך חוזה זה מסים, אגרות, היטלים, מלוות ותשלומים חדשים על הדירה וחלקיה ברכוש המשותף או על חלקה היחסי של הדירה במגרש - הכל עפ"י העניין, בנוסף למיסים, לאגרות, להיטלים, למלוות, לארנונות ולתשלומים הקיימים בתאריך חוזה זה - יישא, אותו הצד המחויב לכך ע"פ דין, בתשלומים אלה במלואם מיד עם הטלתם. היה והמחוקק לא קבע על מי מהצדדים יחול התשלום הנ"ל, יחול התשלום על המוכר. הפחתה בשיעור התשלומים דגן לא תקטין את סכום החיוב של הקונה. מוסכם מפורשות כי התמורה אינה כוללת תשלומים נוספים, כמפורט להלן.

14.1.1. הוצאות פיתוח

14.1.1.1. מובהר כי כל ההוצאות בגין עבודות הפיתוח הנדרשות ו/או הידועות במועד חתימת החוזה לשם העמדת הממכר לרשות הקונה בהתאם להוראות חוזה זה כלולות במחיר הממכר ולא יידרש בגין תשלום נוסף.

כל דרישה שהיא בהתייחס לממכר שתתקבל לאחר מועד חתימת הסכם זה לרבות הוצאות המתייחסות לעבודות פיתוח נוספות ו/או שפוצים ו/או שנויים שיידרשו ו/או שיבוצעו על ידי הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת לרבות: כבישים, מדרכות, תאורה, נטיעות, ביוב, אבני שפה, יישור, גישור, שבילים, מתקנים לפחי אשפה, גינון, תיעול, ניקוז, מיכלים ומתקני מים וכו' (להלן עבודות הפיתוח הנוספות) תחול על היזם בלבד וזאת עד למועד מסירת הממכר לידי הקונה

14.2. לא ישלם הקונה כל סכום מהתמורה במועדו, לרבות כל תשלום אחר המוטל עליו על-פי חוזה זה, או לא יפקיד הקונה במועד פיקדון כלשהו - שחלה עליו החובה להפקידו, זכאי היזם, נוסף לקבוע בחוזה זה ובכל דין, לעכב את מסירת הדירה או את רישום ההעברה, הכל לפי העניין, עד לאחר ביצוע התשלום או ההפקדה כנדרש.

מבלי לגרוע משאר הוראות חוזה זה, מובהר כי סילוקו של כל תשלום שהוא מהתשלומים הקבועים בחוזה זה (לרבות התמורה), במלואו ובמועדו, מהווה תנאי יסודי בחוזה זה, והפרתו תזכה את היזם בכל התרופות להן הוא זכאי על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

15. מימון ואשראי:

בכל מקרה בו יודיע הקונה ליזם, כי הוא זקוק להלוואה כדי לעמוד בתשלומים שעליו לשלם ליזם על פי הסכם זה, יחתום הוא כתנאי לחתימת היזם על מסמכי ההלוואה, על נספח משכנתא של קונה המצורף להסכם זה בנספח יז והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

16. מסים ותשלומים שונים:

כל תשלומי החובה, המסים, האגרות, ההיטלים, לרבות כל תשלום הכרוך באחזקת הבניין ו/או החניון ו/או השירותים הניתנים לדיירים בבניין (כגון: טיפול במשאבות, במעליות, בחניון, ובמערכות הסולאריות, ניקוי, חשמל, מים, גינון וכד') וכן השתתפות בתשלומים אחרים, הן עירוניים והן ממשלתיים - תחלים על הדירה ו/או על הבניין, בין במישרין ובין על פי החלק היחסי של הדירה - יחולו על הקונה, וזאת החל מתאריך המסירה.

16.1. נוסף על התמורה והתשלומים האחרים, החלים על הקונה לפי חוזה זה, ישלם הקונה ויישא במסים ו/או בתשלומים כדלקמן:

16.1.1. מס הרכישה, בגין רכישת הדירה על פי חוזה זה וזאת במועד החוקי הקבוע לכך (או להגיש את המסמכים המתאימים על מנת לקבל פטור או פטור חלקי ממס רכישה).

הודע לקונה כי במידה ולקונה קיימת דירה אחת דירה בטרם רכישת דירה זו, ודירה זו טרם נמכרה על ידו במועד חתימת הסכם זה – הודע לקונה שמדרגות מס הרכישה המופחתות בגין רכישת דירה זו יוטלו ויחולו עליו אך ורק במידה וימכור את דירתו היחידה, וזאת בתוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם זה או תוך 12 חודשים ממועד קבלת החזקה בדירה החדשה נשוא הסכם זה – שאם לא כן – מס הרכישה יוטל עליו בהתאם למדרגות המס הקבועות בחוק.

הודע לקונה כי לאחר דיווח עורך הדין על העסקה - לשלטונות מס השבת - ישלח אל הקונה ו/או הקונה יתבקש להגיע אל משרד עורך הדין לצורך קבלת, שובר לתשלום מס רכישה. הודע לקונה כי במידה ושובר מס הרכישה לא יגיע אליו ו/או הוא לא יוזמן להגיע למשרד עורך הדין בתוך 30 יום מיום חתימת חוזה זה, יפנה הקונה ישירות לעורכי הדין בדרישה לקבלת עותק משובר מס הרכישה.

בכל מקרה הודע לקונה כי האחריות לקבלת שובר מס הרכישה והאחריות לתשלום מס הרכישה חלה על הקונה.

16.1.2. אגרת רישום משכנתא ו/או הערות אודות התחייבות לרישומן, כפי שיירשמו על הדירה (אם ירשמו) לבקשת הקונה ו/או הבנק מטעם הקונה.

16.1.3. תשלומים בעבור התקנת מוני חשמל בדירה והתקשרות עם חברת החשמל (כולל פיקדונות), תשלומים בעבור התקשרות עם החברה לאספקת גז (ככלל ויבחר לחבר את דירתו לגז)

(כולל פיקדונות), תשלומים בגין התקנת מונה המים הדירתי והתשלומים השונים אשר נגבים על ידי הרשות המקומית בעבור חיבור, ייעשו על ידי הקונה ועל חשבונו, והכל מבלי לגרוע מהאמור במפרט. מובהר כי הנ"ל יוזמנו על ידי הקונה אצל הגופים והרשויות הממונים על שירותים אלה.

להסר ספק, יובהר כי הקונה ככל וירצה לחבר גז לדירה הרי שהוא יהיה חייב להתקשר עם ספק הגז אליו יופנה ע"י היזם.

16.1.4. תשלום ליזם, לשם כיסוי חלק מהוצאותיו המשפטיות של היזם, סכום המהווה 0.5% ממחיר הדירה כולל מע"מ, בתוספת מע"מ או סך 5,000 ₪ בתוספת מע"מ, לפי הנמוך מביניהם, וזאת ככל שיתולו תקנות המכר (דירות) הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות) תשע"ה 2014 (להלן: "התקנות") ולחלופין סכום אחר שיקבע במידה וישונו התקנות. בהתאם לסכום הידוע ביום תחתימה על החוזה.

הרוכש ישלם תשלום זה ישירות לעורך הדין של היזם, אולם תשלום זה ייחשב כתשלום של הרוכש ליזם ולא ייווצרו בגינו יחסי עו"ד - לקוח בין הרוכש לבין עורך הדין של היזם. האמור בסעיף זה הוא בכפוף לאמור **בנספח כ'** לחוזה האמור ולאמור בסעיף 24, האמור בסעיף זה מהווה חוזה לטובת צד ג' על פי כל דין והפרתו מהווה הפרת חוזה זה לכל דבר ועניין

מובהר כי במקרה של ביטול ההסכם (מכל סיבה שהיא), סכום זה או לכל הפחות חלקו היחסי יושב לרוכש

17. העברת זכויות: (לאחר תום מגבלת המכירה)

כל עוד לא נרשמה היחידה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין (זכות חכירה), ולמעט רישום הערת אזהרה לטובת הבנק מטעמו אך ורק בשל הצורך למימון רכישת היחידה (בכפוף להסכמת היזם) - , הקונה לא יהיה זכאי להעביר ו/או למסור ו/או להסב ו/או לשעבד ו/או להמתות לכל אדם ו/או גוף משפטי (להלן: "הנעבר") את כל זכויותיו וחובותיו על פי חוזה זה ו/או חלקן אלא אך ורק לאחר שימולאו כל התנאים המוקדמים הבאים:

17.1. הקונה מילא אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה על נספחיו, במלואן ובמועדן, לרבות לעניין תשלום מלוא התמורה, המסים והתשלומים החלים עליו כאמור לעיל ולהלן, פנה ליזם בכתב והביע את רצונו להעביר את זכויותיו על פי חוזה זה לנעבר, המציא את כל המסמכים כאמור בסעיף 17.2, וקיבל את הסכמתו המפורשת להעברה זו בכתב.

מובהר כי כל הסכם שיערך בלא הסכמת היזם כאמור, יחשב כבטל ומבוטל ויחשב כהפרת חוזה זה.

17.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ובנוסף לאמור בסעיף 17.1, מוסכם כי לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה ייתן היזם את הסכמתו להעברת הזכויות בדירה, לאחר שהקונה ו/או הנעבר ימציאו ליזם ו/או לעוה"ד כהגדרתם לעיל - **משרד עו"ד זיו ולדמן**, את כל האישורים שיידרשו להמציא ויבצעו את כל הפעולות כדלקמן ו/או ימציאו את המסמכים שלהלן:--

17.2.1. הסכם תקף בין הקונה לנעבר, בדבר העברת כל הזכויות וההתחייבויות של הקונה על פי חוזה זה לנעבר.

17.2.2. אישור מאת מיסוי מקרקעין כי מס הרכישה, בגין העסקה נשוא חוזה זה - לפי שומה סופית - שולם ע"י הקונה.

17.2.3. תעודות מאת הרשות המקומית, ועד הבית ו/או חברת הניהול כי כל המסים, תהיטלים (לרבות היטל השבחה), הארנונות, האגרות, תשלומי החובה ותשלומים אחרים, המגיעים לכל אחד מהם בקשר לדירה והנובע הימנה, שולמו עד לתאריך ההעברה, וכי אין לכל אחד מהם התנגדות להעברת זכויות הקונה בדירה, לנעבר.

17.2.4. אישור מאת מיסוי מקרקעין, כי מס שבח מקרקעין, ומס רכישה בגין העברת זכויות הקונה בדירה לנעבר, שולמו - עפ"י שומה סופית - או ניתן פטור מתשלומם.

17.2.5. אישור מאת הבנק מטעם הקונה, המאשר, כי ההלוואה, המובטחת במשכנתא או שניתנה לגביה התחייבות לרישום משכנתא, סולקה במלואה או נגררה, וכי היזם משוחרר מהתחייבותו לרישום משכנתא על הדירה וכי ניתן להעביר הזכויות בדירה לנעבר.

17.2.6. הנעבר יתתום על יפוי כוח והרשאה, בהתאם לנוסח המצורף כנספח ד' לחוזה זה, בפני נוטריון, וימציא שני (2) העתקים ממנו ליזם.

17.2.7. הקונה והנעבר יתתמו על טפסי בקשה להעברת הזכויות בדירה, כפי שיהיו נהוגים אצל היזם באותה העת, ובהם יוותר כל אחד מהצדדים על כל טענה ו/או תביעה כנגד היזם בגין חוזה זה או בגין העברת הזכויות בדירה למעט כאמור בחוק המכר דירות, ויבצעו את כל האמור בטפסים אלה. מובהר כי במקרה של העברת הזכויות כמפורט בסעיף זה, המוכר יישאר אחראי על פי דין כלפי הנעבר.

17.2.8. הקונה מחק את הערת האזהרה שנרשמה לזכותו ו/או לזכות בנק למשכנתאות מטעמו (ככל שנרשמה) והמציא על כך אישור ליזם.

כמו כן ומבלי לגרוע באמור בסעיף 17.2.8 אם הקונה קיבל להבטחת כספו, ערבות בנקאית או בטוחה אחרת שתוקפה טרם פג, תהיה העברת הזכויות כפופה לקבלת הסכמה מוקדמת של הבנק נותן הערבות. מובהר כי העברת זכויות הקונה לצד ג' (לרבות לנעבר) תגרום מיידית לביטולה של הערבות הבנקאית או הבטוחה האחרת (ככל שהקונה מתזיק בידיה), בגין כספים ששילם ע"י רכישת הדירה.

17.3. בעבור טיפול היזם באישור ההעברה הני"ל, ובדיקת המסמכים דנן, ישולם, למשרד עורכי הדין זיו ולדמן, סכום כקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התשי"ס 1999, באם יחול הצו הני"ל, ולחילופין כפי שיקבע ע"י היזם.

מוסכם בזה במפורש כי אין בקבלת התשלום האמור לעיל על ידי עורכי הדין הני"ל, כדי ליצור יחסי עו"ד - לקוח בין עורכי הדין לבין הקונה ו/או הנעבר, וכי את שכרם, כנקוב לעיל, ישלמו הקונה והנעבר, אך ורק לצורך ביצוע השירות המשפטי האמור לעיל.

17.4. מובהר כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הנעבר בהתאם להוראות חוק המכר דירות.

18. אחזקת הבניין ואיסור לבצע שינויים בו:

18.1. הואיל והקונה מודע לחשיבות תזותם החיצונית האחידה של דירות הבניין ושל חלקי הרכוש המשותף בו, וכן לעובדה כי הדירה מהווה חלק מפרויקט בעל תפיסה כוללת,

מתחייב הקונה כי גם לאחר קבלת החזקה בדירה לידי, הוא ימנע מלבצע עבודות ו/או שינויים כלשהם בדירה ו/או צמודותיה ו/או ברכוש המשותף, אלא בכפוף לכל דין, והוא מתחייב להימנע מביצוע שינויים שיש בהם כדי לפגוע ו/או לשנות את חזותו החיצונית של הבניין ו/או של הפרויקט (לרבות ומבלי לגרוע, סגירת מרפסות, שינוי תריסים ומעקות, התקנת סוככים ו/או פרגולות, שינוי צבע ו/או גוון ו/או התקנת שלטים וכד') ו/או שיש בהם כדי לסכן ו/או לפגוע בעמידות הבניין (לרבות פגיעה בשלד ו/או היסודות), ו/או שיש בהם כדי לפגוע בבניין ו/או הפרויקט ו/או בערכם ו/או בערכן של דירות אחרות בבניין ו/או בפרויקט בכל דרך שהיא ו/או שיש בהם כדי להפריע, בכל צורה שהיא, לרישום הבניין כבניין בבית משותף.

18.2. להסר ספק, הודע לקונה כי במידה ויתקין מתקני מיזוג אויר בדירה, מיקומם ייקבע ע"י היזם באופן בלעדי. הקונה מתחייב שלא לבצע בדירה תיקונים ו/או עבודות, שעלולות לפגוע ברכוש המשותף של הבניין ו/או בדירה אחרת.

18.3. עד שהקונה יחזיר את המצב לקדמותו, לשביעות רצונו המלאה של היזם, וכל הנזקים הישירים והעקיפים שיגרמו ליזם בכל דרך שהיא עקב כך יחולו על הקונה וישולמו על ידו.

18.4. לאחר שנמסרו שלוש דירות בבניין, יהוו בעליהן נציגות זמנית עד לבחירת נציגות קבועה ע"י משתכני הדירות שבבניין. הקונה מתחייב לקבל על עצמו תפקיד זה אם יהיה הוא אחד משלושת הקונים להם נמסרו ראשונים הדירות בבניין, בחרה המוכרת בקונה לשמש כנציגות זמנית, יהיה חייב הקונה לשמש כנציגות כאמור ולקבל את החזקה ברכוש המשותף במועד שייקבע ע"י המוכרת עד למינוי נציגות הבניין.

18.5. בכל הקשור לרכוש המשותף, מסירתו, בדיקתו, תקינותו וכיוצ"ב תהא הנציגות הזמנית ו/או הנציגות הבניין לפי העניין הנציגות היחידה של הקונה ויתר קוני הדירות האחרות בבנין.

18.6. הודע לקונה כי בכל הקשור והנוגע לרכוש המשותף מהווה נציגות הבניין (החל מהמועד בו תמונה), מיופת כותו.

18.7. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ולחלן, הודע לקונה, כי היזם ו/או נציגות הבניין ו/או נציגות הבית המשותף ו/או חברת הניהול, לפי העניין, יהיו זכאים בכל עת לתבוע ממנו בכל הליך משפטי את קיום כל התחייבויותיו אלה, לרבות תביעה להחזרת המצב לקדמותו.

18.8. הקונה ינקוט בכל האמצעים הדרושים לשם הבטחה, אתזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף ומתקניהם במצב תקין וראוי לשימוש.

18.9. הקונה מתחייב להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לשם אתזקתו התקינה של הרכוש המשותף בבניין לרבות ומבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל: ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדיק, ניקיון, תאורה, שמירה, ביטוח לסוגיו, טיפול בחצר, בגינה, בקירות החיצוניים והפנימיים, בחלק המשותף בגגות, בחדר המדרגות, במעליות, במתקני התקשורת, גז חשמל, מים, אינסטלציה, ביוב, מעברים, שבילים, מדרכות, חניות, מבואות, מבואות המחסנים וכד'.

הדירות שבבעלות היזם ואשר לא נמכרו לא ישלמו את חלקן בהוצאות השוטפות עבור צריכה בפועל אותן יוכיח היזם שלא צרך.

19. בטוחות:

19.1. הודע לקונה זכותו על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של קוני דירות), תשל"ה – 1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות") להבטחת הכספים שישלם למוכרת על תשבון הדירה על פי הסכם למעט רכיב המע"מ (להלן: "התשלומים"), באחת מהדרכים הבאות: עד למועד המסירה הבטוחות שיימסרו לקונה הן אך ורק הבטוחות כאמור בסעיפים 19.1.1. ו- 19.1.2

19.1.1. ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של התשלומים, בנוסח שנקבע על ידי שר הבינוי והשיכון ובהסכמת המפקח כהגדרתו בחוק המכר הבטחת השקעות.

19.1.2. המוכרת ביטחה את עצמה אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א – 1981, להבטחת החזרתם של התשלומים והקונים צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש.

19.1.3. המוכרת שיעבדה את הדירה, או חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה, להבטחת החזרת התשלומים.

19.1.4. המוכרת רשמה לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה.

19.1.5. המוכרת העבירה על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

19.2. הודע לקונה כי:

19.2.1. המוכר יהא זכאי בכפוף להוראות החוק הני"ל להחליף מפעם לפעם כל בטוחה שניתנה על ידו בבטוחה אחרת מאותו סוג או מסוג אחר בכפוף לכך שבכל עת יובטח כספו של הרוכש בבטוחה כנדרש עפ"י חוק הבטחת השקעות ובהתאם לסעיף 19.1 לחוזה המכר. והודעה על ההחלפה כאמור תישלח לרוכש עובר למועד ההחלפה, ובלבד שלרוכש לא ייגרמו הוצאות בשל ההחלפה כאמור ושלא יידרש הרוכש לשאת בעלויות כלשהן בשל כך, והרוכש מתחייב לפי דרישת המוכר לקבל כל בטוחה חליפה כאמור ולהחזיר למוכר כנגד קבלתה את הבטוחה המוחלפת ו/או לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך מתן תוקף לבטול הבטוחה המוחלפת ו/או לשעבוד הבטוחה המוחלפת (אם בכלל).

19.2.2. עם היווצרות הבטוחה החליפה כאמור בסעיף זה לעיל תחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הרוכש. בכל מקרה על הרוכש להמציא את הבטוחה המוחלפת למוכר מיד עם דרישת המוכר בכפוף לכך שבכל עת יובטח כספו של הרוכש בבטוחה כנדרש עפ"י חוק הבטחת השקעות.

19.3. בהתמלא שלושת התנאים שלהלן, תהא כל בטוחה שנתן היזם לקונה על פי הסכם זה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות ללא כל צורך בהסכמה או אישור או חתימה כל שהיא מצד הקונה ובמידה שהבטוחה הינה ערבות בנקאית מתחייב בזאת הקונה להחזיר לידי היזם – ואלה שלושת התנאים:

19.3.1. הושלמה בניית היחידה בהתאם לאמור בהסכם זה.

19.3.2. נמסרה החזקה ביחידה לידי הקונה .

19.3.3. נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

19.4. למען הסר ספק מובהר בזאת כי בכל מקרה שבו הקונה יפר הוראה מהוראות הסכם זה הפרה יסודית אזי עוה"ד של היזם יהיו רשאים לעשות שימוש ביפוי הכת נספח ד להסכם זה לשם מחיקת הערה שתהא רשומה אם תירשם לטובת הקונה.

20. אופן תשלום התמורה במצב בו הבטוחה תהיה ערבות בנקאית :

ככל שהמוכרת תחתום על הסכם למתן ליווי פיננסי של הפרויקט עם הבנק יחולו ההוראות הבאות :

- 20.1. על הקונה יהיה לשלם את כל התשלומים שעליו לשלם למוכרת עפ"י הסכם זה אך ורק באמצעות פנקס שוברים, שהונפקו על ידי הבנק ואשר ימסרו לקונה עם כניסתו לתוקף של הסכם הליווי (להלן: "פנקס השוברים"). מבלי לגרוע מהאמור בס"ק זה מובהר, כי אין לבצע כל תשלום שעל הקונה לשלם למוכרת עפ"י הסכם זה שלא באמצעות פנקס השוברים.
- 20.2. הודע לקונה כי לאחר שיחתם הסכם ליווי יהיה רשאי הבנק שיתן את הליווי לפרויקט לערוך שינויים בהסכם זה הנוגעים לליווי. שינויים אלו יצורפו כנספח להסכם זה ויחייבו את הקונה ובלבד שלא יפגעו בזכויותיו לפי ההסכם וכל דין.
- 20.3. ככל ובטרם חתימת ההסכם, שילם הקונה תשלומים כלשהם בגין רכישת הדירה, יועבר סכום זה ע"י המוכרת באמצעות שובר מפנקס השוברים לחשבון הפרויקט וזאת בהתאם להסכם שבין הבנק למוכרת.
- 20.4. אופן תשלום כל סכום שעל הקונה לשלם למוכרת עפ"י הסכם זה יפורט בנספח תבנק שיצורף להסכם זה לאחר החתימה על הסכם הליווי.
- 20.5. הודע לקונה כי תשלום בניגוד לאמור לעיל לא יחייב את הבנק לשום דבר ועניין, לרבות התחייבותו של הבנק להוציא לקונה ערבות בנקאית כאמור לעיל כמו כן הבנק לא יתחשב בתשלומים אלה באם יחליט להמשיך ולסיים את הבנייה.
- 20.6. הקונה לא רשאי להקדים תשלומים, אלא בהסכמת המוכרת מראש ובכתב. מובהר כי באם יסכים היזם להקדמת התשלומים, יוצמדו התשלומים למדד הידוע ביום התשלום בפועל.
- 20.7. כל עוד לא פקעו ערבויות חוק המכר, שהומצאו לקונה על ידי הבנק הקונה מתחייב שלא להעביר את זכויותיו על פי ההסכם אלא בהסכמת הבנק מראש ובכתב.
- 20.8. הקונה מצהיר בזאת כי כתובתו למשלוח ערבויות חוק המכר שיונפקו לטובתו על ידי הבנק הינה כמפורט בכותרת של הסכם זה לעיל. כן מתחייב הקונה להודיע למוכרת בכתב על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו בהסכם זה.
- 20.9. הקונה ימלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לקונה את שמותיהם ומספרי תעודות הזהות של כל אחד מיחיד הקונה בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם זה, והקונה ימלא את גובה הסכום לתשלום.
- 20.10. הודע לקונה שהמוכרת תהיה רשאית לשנות את הבנק נתן הליווי הבנקאי לפרויקט ולהגיע להסכם עם כל בנק אחר ובלבד, שלא תפגענה זכויות הקונה לפי חוזה זה

- ויוחלפו הערבויות שניתנו לקונה בערבויות תליפיות שוות ערך. הקונה יחתום על כל מסמך שיידרש, ככל ויידרש, לצורך החלפתו של הבנק כאמור בס"ק זה.
- 20.11. הצדדים מתחייבים לפעול כאמור בנספח הבנק, שיצורף להסכם זה לאחר החתימה על הסכם הליווי, שיהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 20.12. סעיף זה על כל תניותיו הינו בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973, והבנק יחשב לצורך האמור בסעיף זה כ-"אדם שלישי", והוראות סעיף זה ייחשבו כהוראות עיקריות ויסודיות בהסכם.
- 20.13. המוכרת הודיעה לקונה כי היא ממחה בזאת על דרך השעבוד, לפי חוק המחתת חיובים, תשכ"ט-1969, את כל זכויותיה, כלפי הקונה לפי חוזה זה לטובת הבנק.
- 20.14. הקונה מתחייב, כי אם יממש ערבות בנקאית כלשהי שיקבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לנכס שרכש, הוא ימחה ויעביר מיד לבנק את כל זכויותיו בנכס על פי חוזה זה או יבטל הסכם זה כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלותה של המוכרת, לפי בחירת הבנק.
- 20.15. הודע לקונה, כי לבנק לא תהא כל מחויבות מכל מין וסוג שהם, ישירה או עקיפה, כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם הנכס, למעט הערבות הבנקאית לפי חוק המכר (דירות) שתוצא לטובתו על ידי הבנק, והקונה מאשר בזה כי לא תהיינה לו כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק למעט זכויותיו על פי הערבויות הבנקאיות לפי חוק המכר (דירות), אם וככל שיקבל מאת הבנק.
- 20.16. הודע לקונה שאין לבנק כל מחויבות כלפי המוכרת ו/או כלפיו להשלים את הקמת הפרויקט ו/או להשלים את הנכס וכי כל חוזה שבין המוכרת לבנק ו/או הוראותיו אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973 ואינם מקנים לו זכויות כלשהן.
- 20.17. הקונה יהיה זכאי לפנות לבנק לשם קבלת אישור כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שנמסרו לידם תואמים את הפרטים הרשומים אצל הבנק, וזאת באחת הדרכים המפורטות להלן:
- 20.17.1. באמצעות פנייה לסניף שבו מתנהל חשבון הפרויקט.
- 20.17.2. באמצעות פנייה טלפונית למספר הטלפון המצוין על גבי שוברי התשלום.
- 20.17.3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק על ידי הקלדת פרטים מתוך שוברי התשלום שבידי הקונה.
- 20.18. הקונה לא יהיה רשאי לממש את הערבות אלא בניסבות המפורטות בערבות הבנקאית הנ"ל.
- 20.19. מומש הערבות הבנקאית או כל בטוחה חלופית-יחשב חוזה זה כבטל ומבוטל לכל דבר ועניין ותפקענה כ לזכויותיו של הקונה בדירה.
- 20.20. תוקף הערבות הבנקאית שתמסר לקונה על ידי החברה, יפקע, בהתקיים כל התנאים הבאים:
- 20.20.1. נרשמה לזכות הקונה הערת אזהרה על הקרקע או המגרש (בגין העסקה לפי הסכם זה).

20.20.2. המוכרת המציאה אישור מהבנק, כי המשכנתא הרשומה לזכותו ועל זכויות החברה בקרקע, לא תחול עוד על הדירה.

20.20.3. בניית הנכס הושלמה והחזקה בנכס נמסרה לקונה או הועמדה לרשותו.

20.20.4. במקרה של עיכוב בביצוע האמור לפי סעיף זה זכאית המוכרת לדרוש מהקונה להפקיד את הערבות בנקאית בידי עורכי הדין אשר ישמשו כנאמנים עם הוראת בלתי חוזרות לעורכי הדין להחזירה לבנק רק בהתמלא התנאים לפי ס"ק 20.20.1 או 20.2.2 הנ"ל בפועל, ובמקרה שתהא קיימת מניעה לעורכי הדין לקבלם, יימסרו הערבויות לידי עו"ד צד שלישי שישמש כנאמן (להלן: "הנאמן"), עד להתקיימות התנאים כאמור, הכל פי שיקול דעתה הבלעדי של המוכרת. מובהר כי הערבויות לא תימסרנה לעו"ד מטעם היזם בטרם התקיימות כל התנאים הקבועים בחוק המכר (דירות) הקונה חייב להיענות לדרישת המוכרת ובלבד שבמקרה בו הופקדו הערבויות בידי עורכי הדין או הנאמן, יקבל אישור בכתב מעורכי הדין או הנאמן (לפי העניין) על הפקדת הערבות בידיהם והתחייבותם לפעול כאמור לעיל.

20.21. מבלי לגרוע מהתחייבויות הקונה כאמור בסעיף זה, הודע לקונה כי עם התמלא התנאים המפורטים בסעיף 20.20 לעיל, דהיינו מסירת החזקה בממכר לקונה והתמלאות תנאים נוספים הקבועים בדין – תיחשב כל בטוחה שנתנה המוכרת לקונה על פי הסכם זה, בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, ללא כל צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה.

20.22. הודע לקונה כי ככל ובמידה שמועד מסירת החזקה תהא רשומה משכנתא על המקרקעין או חלקם לטובת הבנק ו/או ממציא הערבות לטובת הקונה, תמציא המוכרת לקונה אישור מטעם הבנק בו יאשר הבנק, כי בכפוף לתשלום מלוא התמורה למוכרת ולפקיעת הערבות הבנקאית, תחול המשכנתא בכפוף לזכויותיו של הקונה בממכר על פי הסכם זה וכי ככל ובמידה שזו תמומש, לא יחול המימוש על זכויות הקונה בממכר, הכל בנוסח אשר יהא נהוג בבנק בעת הרלבנטית (להלן: "מכתב ההחרגה"), ובלבד שלא תפגע כל זכות של הקונה בממכר. מובהר כי עלות מכתב ההחרגה ו/או מכתב החרגה מותנה תחול על היזם.

21. תוראות שונות:

21.1. הודע לקונה שכל סכום, שחובת תשלומו חלה על הקונה עפ"י חוזה זה, ושאי תשלומו מעכב או עלול לעכב את היזם בביצוע התחייבויותיו, וזה לא שולם על ידי הקונה במועדו, יהיה היזם רשאי, אך לא חייב, לשלמו במקום ועל חשבון הקונה, וזאת לאחר מתן הודעה בת ארבעה-עשר (14) ימים מראש. הקונה יהיה חייב להחזיר ליזם כל סכום שהיזם שילם במקומו כאמור, תוך ארבעה-עשר (14) ימים מקבלת דרישת ראשונה מהיזם בצרוף הפרשי ריבית, כקבוע לעיל ובכפוף להודעה מראש, הודיע הקונה למוכר תוך פרק זמן סביר ממתן הודעת המוכר, כי הינו מחזיק בטענות הגנה כלפי הנושה המקורי יעמדו לו טענותיו גם כלפי המוכר ככל וביצע המוכר את התשלום האמור.

מבלי לפגוע בזכויות אחרות של היזם עפ"י חוזה זה או עפ"י הדין, תהיה ליזם זכות עיכובן וקיזוז על כל הכספים, שקיבל מאת הקונה ו/או בעבורו.

הודע לרוכש, כי ספרי היזם וחשבונותיו יהו ראייה לכאורה לאמור בהם.

21.2. חוזה זה מבטל כל משא ומתן מוקדם בין הצדדים וכל התחייבות אחרת, בין בע"פ ובין בכתב ובין בכל דרך אחרת שנעשתה בין הצדדים לפני חתימת חוזה זה, רק תנאי חוזה זה משקפים את המותנה בין הצדדים במלואו.

21.3. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה, מוסכם במפורש כי כל מסמך ו/או הצעה ו/או ברושור ו/או פרוספקט ו/או פרסום ו/או מודעה ו/או מכתב ו/או מצג ו/או חוזה ו/או התחייבות ו/או חילופי דברים כלשהם, בכתב ו/או בעל פה, בין המוכר ו/או עובדיו ו/או סוכניו ו/או שליחיו ו/או נציגיו ו/או כל מי מטעמו לבין הקונה ו/או סוכניו ו/או שליחיו ו/או נציגיו ו/או כל מי מטעמו, בין אם נעשו או ניתנו לפני חתימת החוזה לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, בכל הקשור לשטח הדירה, מידותיה, תומרי הבנייה, אופן הבנייה, מועדי הבנייה, הבנין, סביבת המקרקעין ו/או המגרש ו/או הדירה ו/או בכל דבר אחר הקשור במישרין ו/או בעקיפין לדירה ו/או למגרש ו/או למקרקעין ו/או לחוזה זה (להלן: "המסמכים המוקדמים"), הינם בטלים ומבוטלים בזה, ולא יהיה להם כל תוקף מחייב בין הצדדים, חליפיהם ו/או מי מטעמם, והכל למעט אם הם מהווים חלק מחוזה זה ו/או אם נעשו לאחר חתימתו, ובלבד שנעשו בכתב, נחתמו ונעשו בהתאם להוראות החוזה. אין באמור לעיל בכדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויותיו של הקונה על פי דין, למשל במקרה בו התגלתה הטעייה ו/או מצג שווא ובמקרה כאמור קיימות לקונה העילות בהתאם להוראות החוקים השונים, כמו למשל חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 ו/או חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973.

21.4. חוזה זה ייכנס לתוקף רק לאחר חתימתו ע"י הקונה והיזם כדין.

22. הפרות ותרופות:

22.1. מבלי לפגוע בזכויותיו האחרות של היזם לפי חוזה זה, רשאי היזם לאחר מתן הודעה מוקדמת של (30 שלושים) יום לבטל הסכם זה, ולמנוע בעד כניסתו של הקונה לדירה, לעכב את מסירת הדירה לידין, לדרוש את פינויו של הקונה מן הדירה, וכל אחת מהפעולות וכולן יחד, הכל לפי ברירת היזם, ולפי הסדר שהיזם יקבע לעצמו במקרים כדלקמן:

22.1.1. אם הקונה לא ישלם תשלום כלשהו של תשלומי המחיר הנקובים בנספח א' לחוזה זה לרבות הפרשי הצמדה ומע"מ, או אחד התשלומים האחרים החלים על הקונה לפי חוזה זה, במועדו ובשלמותו, מעבר ל 10 ימים מהמועד שבו היה אמור להיות משולם תשלום זה

22.1.2. אם הקונה יפר הפרה יסודית או לא יקיים בזמן, אחת או יותר מהוראות סעיפי חוזה זה או נספחיו.

22.2. במקרה והיזם יבטל את החוזה בהתאם לזכות הביטול הנתונה לו בחוזה זה כאמור לעיל, אזי יהיה היזם רשאי לתבוע מהקונה את כל ההוצאות והנזקים שנגרמו ליזם ע"י הקונה ובניכוי כל הסכומים שהקונה חייב בתשלומם ואשר היזם עלול להתחייב בהם. מבלי לגרוע מכל יתר תנוקים שהיזם יהיה זכאי לתבעם מהקונה מובהר כי היזם אינו זכאי לכפל פיצוי בגין אותו ראש נזק.

22.3. היזם יהיה זכאי, למכור ולמסור את הדירה לכל אדם לפי התנאים שהוא יקבע אותם וזאת החל מתום 14 יום מתאריך משלוח הודעת הביטול אם לא תוקנה ההפרה. האמור בפסקה זו לא בא לגרוע מזכותו של היזם לתבוע מאת הקונה שיפוי ופיצוי בגין כל נזקים אחרים שנגרמו ליזם.

היזם יהיה חייב לתחזיר לקונה כל סכום ששולם לו במישרין על ידו לאחר ניכוי כל הסכומים המפורטים לעיל. הודע לקונה, כי הקונה יהיה זכאי לקבל את הכספים במשרדי היזם, אך ורק כנגד חתימתו על אישור, כי קיבל את כל הכספים המגיעים לו, וכן לאחר מחיקת כל הערת אזהרה שנרשמה לזכותו והחזרת כל בטוחה,

שנמסרה לו מאת היזם, לרבות ביטול ההתחייבויות לרישום משכנתא שנתנו לטובת הקונה וחתימת תצהיר ביטול לשלטונות מיסוי מקרקעין.

להסר ספק, הודע לקונה, שהיזם לא יהיה חייב לשלם לקונה כל ריבית שהיא בעבור הכספים, ששולמו ע"י הקונה ליזם, וכן לא יהיה היזם אחראי לנוקשים כלשהם, שעלולים להיגרם ו/או שעלולים היו להגרם לקונה מסיבה כלשהי ו/או בדרך כלשהיא.

22.4. להסר כל ספק, היזם יהיה רשאי להשתמש בפייו הכת, שניתן על פי חוזה זה, על מנת למחוק כל הערת האזהרה שנרשמה לזכות הקונה (במידה ונרשמה) ו/או לטובת מי מטעמו ו/או לטובת הבנק מטעם הקונה ו/או כל משכון, אם נרשם (ואין בכך כדי להקנות לקונה זכות לרשמו).

הסכומים הנ"ל יוחזרו לקונה תוך 45 יום מיום שהקונה פינה את הדירה או מיום הביטול, באם החזקה טרם נמסרה לקונה.

22.5. מבלי לפגוע בזכויותיו האחרות של היזם על פי חוזה זה, הודע לקונה כי בגין כל סכום ו/או תשלום שהתחייב הקונה לשלם בהתאם לחוזה זה, ובכלל זה התמורה המוסכמת כאמור לעיל, ואשר לא שולם במלואו ובמועדו על ידי הקונה יהיה הקונה חייב לשלם ליזם, בנוסף לסכום ו/או התשלום כאמור, ריבית או הפרשי הצמדה אשר יחושבו החל מהמועד בו היה עליו לשלם את הסכום ו/או התשלום כאמור ועד למועד התשלום בפועל של כל סכום ו/או תשלום כאמור, בהתאם לאחת משתי החלופות המפורטות להלן, לפי הגבוהה מביניהן כפי שתהיה מעת לעת, כדלקמן:

22.5.1. ריבית בשיעור המירבי הנהוג מעת לעת בבנק המלווה (פועלים) בגין משיכות יתר בלתי מאושרות (להלן: "ריבית הידועה כריבית חריגה") ולרבות עמלת הקצאת אשראי. או בכל שיעור אחר כפי שייקבע בהוראות הקוגנטיות של חוק המכר, ככל שייקבע.

חובת תשלום הריבית על פי סעיף זה הינה החל מהיום ה- 14 לפיגור בתשלום, ותחושב כאמור לעיל. מבלי לגרוע באמור לעיל, פיגור מצד הקונה בביצוע תשלום מן התשלומים על חשבון התמורה ייחשבו כהפרה יסודית רק עם הוא עלה על 10 ימים והקונה לא תיקן את ההפרה לאחר שקיבל ארכה מן היזם

22.5.2. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ומזכות היזם לפיצויים בשיעור גבוה יותר או לכל סעד אחר, הרי במקרה של הפרה יסודית של חוזה זה מצד הקונה, יהא היזם זכאי לקבל מהקונה עם דרישתו פיצוי קבוע מוסכם ומוערך מראש בסך השווה ל 2% ממחיר הדירה, בצירוף מע"מ כשהסכום צמוד למדד הבסיסי כהגדרתו בנספח א' (נספח תנאים מיוחדים) עד למועד הפירעון בפועל וזאת בין אם בתר היזם בקיום החוזה ובין אם בחר בביטולו. הודע לרוכש כי הסך הנ"ל מהווה פיצוי הולם לנוק אותו היזם רואה כתוצאה מסתברת של הפרה יסודית של הסכם זה ע"י הקונה. מובהר כי היזם אינו זכאי לכפל פיצוי בגין אותו ראש נזק.

22.6. בוטל

22.7. במקרה והיזם לא ימסור לקונה את הדירה בתאריך המסירה עקב אי מילוי איזה מההתחייבויות החלות על הקונה לפי חוזה זה, יהיה הקונה בלבד אחראי לכל נזק שיגרם לדירה כתוצאה מחוסר שימוש או הזנחה. החל בתאריך שהדירה אמורה

הייתה להימסר לידו והוא ישא בהוצאות שמירתה באם יהיו כאלה וכן ישלם את חלקו בהוצאות החזקת הרכוש המשותף בפרויקט.

22.8. למען הסר ספקות מוצהר בזאת במפורש, כי בכל מקרה שהיזם יהיה רשאי לבטל את חוזה זה לגבי אחד מיחיד הקונה הוא יהיה רשאי לבטל את ההסכם ביחס לשני יחיד הקונה או יותר, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי. ביקש מאת היזם אחד מיחיד הקונה לבטל חוזה זה והיזם יסכים לכך, תידרש חתימתם של כל יחיד הקונה.

22.9. כל אימת שאחד מיחיד הקונה יחתום על כל מסמך, כתב, מכתב או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בחוזה זה, ביצעו או הנובע הימנו, תחייב חתימתו את יתר יחיד הקונה וחתימת חוזה זה על ידי יחיד הקונה תחשב לכל עניין ודבר כמתן הרשאה על ידי יחיד הקונה בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו לחייב את יתר יחיד הקונה בכל עניין ודבר הקשור בחוזה זה.

23. עד למועד מסירת תחזקה ביחידה הקונה מתחייב לתאם כל ביקור באתר עם היזם, ובכל מקרה לא יעשה ביקור באתר ללא נוכחות נציג היזם.

24. הודע לקונה כי עורכי הדין ממשדד עורכי-הדין זיו ולדמן ושות' מייצגים אך ורק את היזם בכל הנוגע לחוזה זה, הודע לקונה שהוא רשאי להיות מיוצג, לצורך העסקה נשוא חוזה זה, על ידי עו"ד מטעמו.

25. הודע לקונה כי היזם יהיה רשאי להתקין שלט על הבניין בנוסח שיראה לו, לפי שיקול דעתו הבלעדי. גודל השלט ומיקומו ייקבעו על ידי היזם לפי שיקול דעתו הבלעדי, מובהר כי מיקום השלט וגודלו יהיו באופן המקובל בשוק, עלויות השלט כגון תלייה, חשמל והסרה יחולו על היזם. מובהר כי נציגות הבית המשותף רשאית להחליט על הסרת השלט לאחר מסירת הרכוש המשותף.

26. הודע לקונה כי לא תהיה לו כל זכות עיכובן ו/או קיזוז בכל הנוגע להסכם זה.

27. מובהר לרוכש, כי גם במקרים של מתלוקות כאמור לעיל, לא תהא לקונה הזכות לעכב ו/או לקזז כספים כלשהם המגיעים ליזם בהתאם להסכם זה ו/או לגרום במישרין ו/או בעקיפין להפסקת ביצוע הפרוייקט ו/או לעיכובו. בירור טענות מי מהצדדים, ככל שיהיו יעשה במקביל לקיום כל התחייבויות הצדדים, לרבות אלו הכספיות.

28. הוראות חוק המכר תשכ"ח 1968 על נספחיו וחוק חוזה קבלנות תשל"ד - 1974, במידה וניתן להתנות עליהן, לא יחולו על היחסים בין החברה ותרוכש עפ"י חוזה זה.

29. כתובות הצדדים לצרכי חוזה זה הן הכתובות, שצוינו בכותרתו, או כל שינוי בהן, שנמסר לצד השני, וכל הודעה, שתשלח בדואר רשום בישראל מצד אחד למשנהו לפי הכתובות דלעיל, יראו אותה, כאילו נתקבלה על ידי הצד, שאליו נועדה, שבעים ושתיים (72) שעות לאחר משלוחה.

מוסכם בזה, כי לצורך מסירת כתבי בי-דין תשמש הכתובת, מהאמורות לעיל, הנמצאת בישראל בלבד, וכי הקונה מוותר בזה על כל טענה בקשר עם הנמצאת כתבי בי-דין לאותה כתובת בישראל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

הקונה

חסון מ.ש. שדרה (1993) בע"מ
המוכר

נספח א' - תנאים מיוחדים

לחווה מיום _____ בחודש _____ שנת 2018 (להלן: "החווה")

בין: חברת חסון מ.ש. שדרה (1993) בע"מ
 ח.פ. 511821175
 מרח' כורם 1 עפולה
 (להלן: "היזם" / "המוכרת")

מצד אחד;

לבין: _____ ת.ז.
 _____ ת.ז.
 רח'
 טל: _____

(שניהם ביחד וכל אחד לחוד, יקראו להלן: "הקונה") **מצד שני;**

1. המועד המיועד למסירת התזקה בדירה הינו 1.3.2020 הכל בכפוף להוראות החווה.
2. בתמורה להתחייבויות היזם בחווה, מתחייב הקונה לשלם ליזם סך כולל של _____ ₪ כולל מע"מ (ובמילים: _____ שקלים חדשים) הכולל את התמורה בגין הדירה עצמה (להלן: "התמורה").
3. את התמורה ישלם הקונה ליזם בתשלומים כדלקמן, כשלכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 4 להלן:
 - 3.1 סכום של השלמה ל _____ ₪ (במילים: _____) (השלמה ל 7% ממחיר הדירה – מובהר כי ה 7% זה כולל את ה – 2000 ₪ אשר שולמו על ידי הקונה במעמד בחירת הדירה) כולל מע"מ, המהווה את התשלום הראשון על פי הסכם זה בתוספת השתתפות הקונה בהוצאות משפטיות כאמור בסעיף 16.1.4 ישולם במעמד תמימת הסכם זה על ידי הקונה.
 - 3.2 סכום של _____ ₪ (השלמה ל - 40% ממחיר הדירה) כולל מע"מ ישולמו תוך 10 ימים מהודעת היזם לקונה על גמר התקרה של קומת העמודים או גמר הרצפה של הקומה הראשונה כשאינן בבניין קומת עמודים. או 45 יום מיום התשלום הראשון כאמור בסעיף 3.1 המאוחר מביניהם ובכפוף לקבלת פנקס שוברים
 - 3.3 סכום של _____ ₪ (20% ממחיר הדירה). כולל מע"מ ישולמו תוך 10 ימים מהודעת היזם לקונה על גמר שלד הקומה שבה נבנית הדירה, לרבות מחיצות פנים ולמעט משקופים, צנרת מים ותשמל
 - 3.4 סכום של _____ ₪ (15% ממחיר הדירה). כולל מע"מ ישולמו תוך 10 ימים מהודעת היזם על גמר טיח פנים או תחליף טיח כמתואר במפרט.
 - 3.5 סכום של _____ ₪ (15% ממחיר הדירה). כולל מע"מ ישולמו תוך 10 ימים מהודעת על גמר טיח חוץ או ציפוי חוץ.
 - 3.6 סכום של _____ ₪ (10% ממחיר הדירה). כולל מע"מ בעבור יתרת התמורה בגין הדירה, ישולמו לא יאוחר מ- 7 ימים לפני מועד המסירה.

_____ הקונה

_____ הקונה

_____ חסון מ.ש. שדרה (1993) בע"מ
 המוכר

4. כל התשלומים והסכומים המצויינים בנספח זה ישאו הפרשי הצמדה המדד החדש הוא המדד של היום בחודש בו מבוצע התשלום, על היזם לתת אפשרות סבירה לרוכש הדירה לשלם את הפרשי ההצמדה, כשהרוכש אינו יכול, באופן אובייקטיבי, לעשות את ההתחשבות הסופית במועד שנקבע בחוזה לביצוע התשלום. במקרה זה, רק אם הרוכש אינו עומד בתשלום ההפרשים לאחר 14 ימים מיום הדרישה של היזם, ניתן לראות באי התשלום הפרה ולחייב אותו בריבית פיגורים. הדברים אמורים, בשינויים המחוייבים, גם לגבי הצמדת ההחזרים של היזם לבצע, לפי החוזה. לפי התנאים הבאים:

4.1 התמורה תהא צמודה לתמורות שתחולנה במדד תשומות הבנייה (להלן: "המדד") באופן "שמדד הבסיס" הינו המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה על ידי הקונה מקום שתשלום התמורה נתון להצמדה לשער מטבע או למדד, על היזם להבהיר בחוזה כי המדד או השער הבסיסיים הם המדד או השער כפי שהיו בעת החתימה בפועל על החוזה או על זכרון דברים. שיטת ההצמדה אשר תבחר על ידי היזם תהא מסוג שהינו רלוונטי לעסקה. כמו כן, ההצמדה על פי החוזה תעשה למדד אחד בלבד, והיזם לא יהיה רשאי לשנות את שיטת ההצמדה במהלך ביצוע החוזה. ואילו המדד הקובע להצמדה הינו המדד הידוע ביום ביצוע כל תשלום. למען הסר ספק מובהר כי היה ויתברר כי המדד החדש נמוך ממדד הבסיס תשלום התמורה ללא כל הפחתות בגין ירידת המדד. לכל תשלום שישולם על ידי הקונה יצרף הקונה את הפרשי ההצמדה כאמור לעיל. למען הסר ספק מובהר, כי הרוכש לא ינה מירידת שיעורו של המדד היסודי.

4.2 למעט התשלום המשולם במעמד חתימת הסכם זה כל תשלום לפי נספח זה יבוצע בין ה- 16 לסוף כל חודש בו מבוצע תשלום.

מובהר כי הקונה יהיה רשאי להקדים תשלום ואזי התשלום יוצמד ליום התשלום בפועל

כל הקדמת תשלום כאמור הינה בכפוף לקבלת הסכמת היזם מראש ובכתב ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של היזם.

5. מס ערך מוסף המוטל על העיסקה נשוא חוזה זה, חל על הקונה וישולם על ידו כשיעורו ביום ביצוע כל תשלום בפועל. התשלומים שפורטו לעיל כוללים מע"מ בשיעור הידוע ביום חתימת ההסכם. במידה ויחול שינוי בשיעור המע"מ במועד ביצוע תשלום כלשהו, אזי ישלם הקונה ליזם את המע"מ כפי שיהיה תקף בעת ביצוע אותו תשלום אך בכפוף לכל דין. היזם ימסור לקונה חשבונית מס ערוכה כדין בגין כל תשלום.

6. התנאים והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של החוזה. הפרת תנאי כלשהוא מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של החוזה ותקנה ליזם את כל התרופות והסעדים עפ"י החוזה ועפ"י כל דין.

נספח יד - משכנתא של הקונה

חוזה מיום _____ (להלן: "החוזה")

בין: חברת חסון מ.ש. שדרה (1993) בע"מ

ח.פ. 511821175

מרח' כורם 1 עפולה

(להלן: "היזם")

מצד אחד**לבין:**

1. _____, ת.ז. _____.

2. _____, ת.ז. _____.

(להלן יחד ולחוד - "הקונה")

מצד שני

1. בכל מקרה בו יודיע הקונה ליזם, כי הוא זקוק להלוואה כדי לעמוד בתשלומים שעליו לשלם למוכרת על פי הסכם זה יעביר הקונה לחתימת היזם כתב התחייבות לרישום משכנתא (להלן: "כתב התחייבות") מאת המוסד הבנקאי הפיננסי שילווח כספים לקונה (להלן: "הבנק מטעם הקונה"). היזם ישיב לקונה את כתב ההתחייבות חתום על ידו, ובתנאי שנוסח כתב ההתחייבות יהיה מקובל על היזם, תואם את הסכם המכר ומקובל להתחייבויות מוכר ובתנאי שיובטח כי מלא סכום ההלוואה נשוא המשכנתא יועבר למוכרת ישירות וכי הקונה שילם עד אז למוכרת לפחות 10% מהתמורה ממקורותיו העצמיים. המוכרת תהיה רשאית לתקן תיקונים בנוסח כתב ההתחייבות. בכל מקרה המוכרת לא תהיה חייבת להשיב את כתב ההתחייבות האמור, חתום על ידה (עם או בלי התיקונים) לפני שאושר על ידו ובכל מקרה בטרם חלוף 30 יום מיום בו הגיע לידיה כתב ההתחייבות.
2. מובהר ומודגש, כי אם לא יעלה בידי הקונה ליטול הלוואה כאמור לעיל, וזאת מכל סיבה שהיא ולרבות במקרה ולא תהיה אפשרות לרישום הערת אזהרה או משכנתא לטובת המלווה, מכל סיבה שהיא למעט סיבה הכרוכה במוכרת, בכפוף להוראות ס' 1 לעיל, ועקב כך תימנע מהקונה האפשרות ליטול הלוואה או יחול כל עיכוב שהוא בנטילת הלוואה, כאמור לעיל, לא תהא לקונה כל טענה, דרישה או תביעה כלפי המוכרת ולא יהא בנסיבות אלה אף בכדי לשנות את סכום התמורה ו/או לגרום לכל דחייה בתשלום התמורה וכל חלק הימנה ו/או להוות תנאי מתלה או תנאי מפסיק בהתקשרות בעסקה נשוא החוזה.
3. הקונה מתחייב לפנות לבנק מטעם הקונה, מיד לאחר שיקבל את כתב ההתחייבות מאת המוכרת, ומתחייב לחתום על כל המסמכים, שיידרשו ע"י הבנק מטעם הקונה, תוך ארבעה-עשר (14) ימים ממועד קבלת כתב ההתחייבות האמור. על הקונה להמציא למוכרת בתוך התקופה האמורה אישור מתאים מאת הבנק מטעמו על סידורי הלוואה, והקונה יישא בכל תוצאות ו/או העמלות, הקשורות בקבלת הלוואה, העמדת הביטחונות עבורה וברישום הערה ו/או משכון ו/או משכנתא בגינה (לפי העניין). הקונה מתחייב למסור לבנק מטעמו הוראה בלתי חוזרת להעברת כל סכום הלוואה ישירות למוכרת, והמועד בו תזוכה המוכרת בקבלת סך הלוואה הנ"ל בפועל ובאופן בלתי חוזר, ייחשב כמועד התשלום לצורך חישוב תוספת ההצמדה והריבית, הנזכרות בנספח תשלומי המחיר.
4. אם מכל סיבה שהיא, נותן הלוואת המימון ידרוש מאת המוכרת ו/או הבנק ו/או הנאמן לשלם לו ו/או להשיב לו סכום כלשהו למעט דרישה הנובעת מביטול ההסכם והנוגעת לסכומים ששולמו למוכרת על ידי הקונה במסגרת התמורה לעיל, יהיה בכך הפרה יסודית של החוזה על ידי הקונה לכל דבר ועניין.
5. להסר ספק, מובהר בזה כי הקונה יזוכה אצל המוכרת אך ורק בסכום אותו תקבל המוכרת בפועל, מהבנק מטעם הקונה, ע"י התמורה, ואילו הערות האזהרה ו/או המשכנתאות תרשמנה אך ורק אודות הסכומים שהמוכרת קיבלה לידיה בפועל.
6. מובהר ומוסכם כי האחריות הבלעדית להשגת הלוואה מוטלת על הקונה בלבד, ולכן, היה ולא נתקבלה הלוואה כאמור, במועד הקבוע לביצוע התשלומים בעטיים התבקשה, יהא הקונה חייב לשלם למוכרת את התשלומים שבגינם ביקש את הלוואה ממקורותיו העצמיים (לרבות הפרשי התצמדה והריבית בגינם), במלואם ובמועד, וכתב ההתחייבות של המוכרת לבנק מטעם הקונה, יהא בטל.
7. במידה והקונה יבקש לגרור משכנתא, הדבר יתאפשר בכפוף לכך, שעד לגרירה שילם הקונה למוכרת סכום השווה לסכום הגרירה וכן לפחות 10% מהתמורה - ממקורותיו העצמיים.

הקונה

הקונה

חסון מ.ש. שדרה (1993) בע"מ
המוכר